

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

COMPTE RENDU INTEGRAL DES SEANCES

Abonnements à l'Édition des DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE : FRANCE ET OUTRE-MER : 22 F ; ETRANGER : 40 F
(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION

28, Rue Desaix, 75732 Paris CEDEX 15.

Téléphone

{ Renseignements : 579-01-95

{ Administration : 578-61-39

Le bureau de vente est ouvert tous les jours, sauf le dimanche et les jours fériés, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h.

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

5^e Législature

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

COMPTE RENDU INTEGRAL — 9^e SEANCE

1^{re} Séance du Jeudi 9 Octobre 1975.

SOMMAIRE

1. — **Eloge funèbre** (p. 6698).

MM. le président, Galley, ministre de l'équipement.

2. — **Réforme de l'urbanisme et de la politique foncière.** — Suite de la discussion de deux projets de loi (p. 6699).

M. Fanton, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

Discussion générale commune (suite) : MM. Denvers, Ginoux. — Clôture.

MM. Galley, ministre de l'équipement ; Dubedout, Claudius-Petit, Peretti, Fourcade, ministre de l'économie et des finances ; Labarrère.

RÉFORME DE L'URBANISME ET DE LA POLITIQUE FONCIÈRE (N° 1588)

Motion de renvoi de M. Claudius-Petit : MM. Claudius-Petit, Peretti, Galley, ministre de l'équipement ; Lauriol, Max Lejeune, Fanton, rapporteur de la commission des lois.

Suspension et reprise de la séance (p. 6713).

M. Claudius-Petit. — Retrait de la motion de renvoi.

Passage à la discussion des articles.

Avant l'article 1^{er} :

Amendement n° 415 de M. Claudius-Petit : MM. Claudius-Petit, le rapporteur, le ministre de l'équipement. — Rejet.

Amendement n° 1 de M. Canacos : MM. Canacos, le rapporteur, le ministre de l'équipement. — Rejet par scrutin.

Renvoi de la suite de la discussion.

3. — **Ordre du jour** (p. 6715).

PRÉSIDENCE DE M. EDGAR FAURE

La séance est ouverte à quinze heures.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

ELOGE FUNEBRE

M. le président. Guy Mollet nous a quittés vendredi dernier 3 octobre (Mmes et MM. les députés se lèvent) alors que commençait la matinée d'un jour radieux sur Paris.

Cette nouvelle se répandit aussitôt en soulevant une sorte de stupeur, frappant les esprits comme s'il s'agissait de la mort d'un homme d'Etat qui aurait encore exercé de hautes responsabilités quotidiennes.

On s'aperçut qu'il était non seulement très estimé, ce qui allait de soi, mais que, malgré l'impression que l'on pouvait avoir d'une certaine sécheresse dans ses manières, malgré ce qu'il y avait d'acéré dans ses propos, d'ombrageux dans ses réflexes, impression qu'il ne cherchait nullement à combattre par quelques-uns des procédés publicitaires à la mode et qu'au contraire il semblait parfois s'ingénier à confirmer et à aggraver, malgré ce glaci qu'il créait autour de lui, beaucoup d'hommes et de femmes qui ne le connaissaient que de loin avaient percé le secret de cette âme sensible et sincère qui vivait pour les autres.

Ce jour-là, nous avons su que Guy Mollet était populaire dans le sens exact du mot, c'est-à-dire, qu'il était aimé du peuple.

Notre collègue était né à Flers, dans l'Orne, le 31 décembre 1905. Il était issu d'une famille très modeste. Pupille de la nation, boursier, acharné à l'étude, le voici, à dix-sept ans, titulaire des deux baccalauréats mathématiques et philosophie. Il est aussi en possession de la carte du parti socialiste. Fils d'ouvrier, il lui a paru naturel d'adhérer à la section française de l'internationale ouvrière. Fils de tisserand, il attachait une attention particulière, lorsqu'il entreprit l'étude du mouvement, à la place que cette catégorie de travailleurs a tenue dans les combats sociaux et aussi, hélas ! dans les infortunes qui les provoquent. Il lui arrivait de conter la forte impression qu'il avait reçue en découvrant que l'un des premiers écrits du jeune Marx, alors journaliste, était consacré à la révolte des tisserands de Silésie.

Résolu à poursuivre des études supérieures et à entrer dans l'enseignement, il devint maître d'internat. Cet emploi utile et estimable est souvent traité, selon une tradition assez déplaisante, comme un sujet de raillerie ou comme un objet de compassion. Ceux qui l'exercent et qui par définition aspirent à le quitter assez vite, ne songent pas à réagir, ou n'osent pas, même s'ils en souffrent, et dans ce cas souffrent aussi de ne pas oser. Mais Guy Mollet n'était pas homme à s'accommoder de l'humiliation, moins encore de l'injustice et en aucun cas de la pitié. Il entreprit de galvaniser ses collègues, constitua un syndicat illégal et écrivit ses premières chroniques dans le journal qui relevait fièrement le défi par son titre : *Le Petit Chose*.

Le voici enfin professeur, non sans quelque retard dû à d'absurdes brimades administratives auxquelles il lui arrivait de répondre par des bravades.

Guy Mollet avait le goût de l'enseignement — il aimait d'ailleurs le recevoir autant que le donner — mais il avait surtout la vocation de la pédagogie ; il est l'auteur d'un manuel de grammaire et l'inventeur d'une méthode d'apprentissage de la phonétique anglaise. Ce sens pédagogique était un lien entre sa carrière professorale et sa carrière politique. Guy Mollet n'était pas seulement ce qu'on appelle un enseignant socialiste. C'était un enseignant du socialisme, un formateur de socialistes. Et, comme tous les bons formateurs, il s'informait auprès de ceux qu'il formait, il était à l'écoute, il analysait les réactions, tenait compte des avis. Il a pu être ainsi un exceptionnel chef d'équipe parce qu'il était lui-même un homme dans l'équipe.

La guerre survint, qui fit de lui un combattant, blessé, puis prisonnier, et nous le retrouvons dans un oflag où il enseigne ses camarades, puis rapatrié, c'est le résistant connu pour son courage et son habileté, le capitaine F.F.I., et de nouveau il est l'animateur, le formateur, l'organisateur, responsable départemental de l'O.C.M., secrétaire du comité de libération d'Arras d'où il est appelé au conseil général du Pas-de-Calais, à la mairie de la ville, aux assemblées constituantes. En même temps qu'il gravit les échelons des mandats électifs, son influence

grandit dans le parti socialiste. Et voici enfin l'événement pour lui le plus décisif de sa vie : son élection au secrétariat général au congrès de septembre 1946.

En tant que secrétaire général du parti socialiste, Guy Mollet appartient aux siens, et une voix autorisée a prononcé sur sa tombe un hommage de grand prix. En tant que député, ayant siégé sur ces bancs pendant quelque trente ans, il nous appartient aussi pour une part. Il était un vrai, un excellent parlementaire.

Son assiduité à son bureau de la cité Malesherbes ne le détournait pas d'être présent parmi nous, dans l'hémicycle, dans les couloirs où il aimait passer, s'arrêter, serrer des mains, porter ça et là quelques points d'écriture. Il faut bien parler de son éloquence car ce mot ne s'applique pas nécessairement, comme on a parfois tendance à le croire, aux formes déclamatoires de l'art de persuader. Guy Mollet était essentiellement un homme persuasif : ce talent tenait d'abord à ce qu'il était lui-même profondément convaincu, mais cela ne suffit pas. Il était convaincu parce qu'il s'était persuadé lui-même, au terme d'une analyse logique qu'il présentait à son tour aux autres avec une extrême clarté due à la précision de l'argument, à la sobriété des moyens et au choix de la formule toujours très simple, souvent très forte et qui faisait flèche. Sa méthode rappelait celle des avocats anglo-saxons, rompus aux techniques du contre-examen. La contradiction le stimulait et il excellait dans la réplique qui était pour lui moins défensive que contre-attaque.

Il attendait souvent la contradiction avant de donner toute sa mesure et, si elle venait à lui manquer, il pouvait être inégal à lui-même. Il le reconnut en riant le soir où échoua, en 1951, sa première investiture.

Guy Mollet n'était pas seulement un parlementaire français, il voulait être un parlementaire européen. Il le fut en effet, puisqu'il appartient, dès 1949 à l'assemblée du Conseil de l'Europe, et il en devint le président de mai 1954 à avril 1956.

Si la foi socialiste a occupé dans le cœur de Guy Mollet une très grande place, il y avait aussi une place pour la foi européenne. Sa démarche politique a toujours été éclairée par ces deux passions, qu'à bon droit il tenait pour parfaitement conciliables, et ce dualisme donne une clef très simple à un comportement qu'on a parfois taxé de machiavélisme. Parce qu'il avait adopté une position de rigueur au Congrès de 1946, devait-on s'étonner de le voir soutenir des gouvernements dits de troisième force et même y participer ?

Certains en conclurent témérairement que l'idéologie n'était que tactique. Il n'y avait cependant aucun revirement de sa part, non plus qu'il n'y en eût, par la suite, dans le sens contraire. Guy Mollet voulait toujours construire le socialisme, et le même socialisme. Seulement, il savait que ce n'était pas possible à brève échéance. En même temps, il voulait construire l'Europe et là, il y avait une majorité pour ce faire, qui ne dépendait que de lui. Aussi apporta-t-il son appui à des gouvernements à direction centriste, parce qu'il en attendait des décisions européennes, et, à l'inverse, se montra-t-il réticent à l'égard de tel gouvernement qui paraissait plus proche de lui, mais auquel il ne supposait pas les mêmes intentions.

En 1955, bien qu'il fût dans l'opposition, il avait fait connaître son approbation à la conférence de Messine et quand il succéda au gouvernement qui l'avait tenue, il s'acharna à poursuivre les négociations qui conduisirent à l'acte essentiel, la signature du Traité de Rome. La conviction européenne de Guy Mollet ne devait jamais faiblir. Il n'hésitait pas à faire figurer dans ses professions de foi électorales le mot clef de l'intégration.

Si le ministre Guy Mollet avait pu programmer lui-même toutes ses activités, il présenterait le type d'un gouvernement dont les grandes réalisations sont incontestées.

Il y a l'Europe, dont nous venons de parler, il y a, dans le cadre intérieur, la nouvelle étape de la politique sociale avec le fonds de solidarité pour les personnes âgées. Il y a aussi — et il ne faut pas que la fulguration du drame algérien rejette dans l'ombre cette autre page d'histoire — la loi-cadre préparée par M. Defferre, ministre de la France d'outre-mer, et qui fut l'un des éléments essentiels d'une transition nécessaire et harmonieuse dans les rapports entre la France et les pays africains.

Mais l'homme d'Etat ne choisit pas entre les tâches et nul ne lui demande quelles sont les crises qu'il préfère. Celles que l'année 1956 roule au-devant de Guy Mollet sont redoutables. Le 6 février à Alger, l'envoi du contingent, l'expédition de Suez, la décision du retrait, voilà, dans un temps très court, une succession serrée, haletante, d'épisodes de grande responsabilité et, où, dans quelque sens que l'option fût tranchée, les risques étaient immenses.

L'heure de la polémique est passée. Celle de la sérénité historique n'est pas encore venue. Mais que donc pourrait avoir à en craindre un homme d'Etat qui était approuvé démocratiquement par de fortes majorités parlementaires et qui ne se décidait jamais autrement que d'après la conception qu'il se faisait de son devoir ?

Certaines de ses décisions allaient à l'encontre de ses inclinations, de ses préférences, de ses habitudes d'esprit, voire de ses préjugés. Il ne s'y résolvait qu'au prix d'un déchirement intérieur, dont il prenait soin d'effacer toute trace sur son visage, ce qui pouvait, dans le moment même de l'angoisse, faire croire à la dureté. Mais ces contraintes que l'on exerce sur soi laissent aussi au cœur des cicatrices.

Une autre période contestée de l'action de Guy Mollet tient en quelques jours, ceux de mai 1958 où le secrétaire général de la S.F.I.O. se résolut à proposer à son parti, qui le suivit à une courte majorité, l'adhésion qui permit de tendre entre la IV^e et la V^e République le fil tenu et irremplaçable de la légitimité.

Ministre d'Etat dans le gouvernement constitué par l'ancien chef de la France libre, qui lui témoigna toujours sa grande estime, Guy Mollet fut un des rédacteurs de la nouvelle Constitution. Il fut même l'un des promoteurs de ce « parlementarisme rationalisé » qui tentait, par des dispositions techniques, de tirer les leçons des abus du régime précédent.

On sait que, quelques mois après, le chef du parti socialiste devait estimer que se développaient des exagérations inverses et symétriques aux premières. Précis, documenté, il exposa à maintes reprises, et notamment dans son livre *Quinze ans* après, ses conceptions constitutionnelles, contestant sans relâche que le texte de 1958 eût établi un régime présidentiel.

Il devait revenir sur ce thème au moment où notre assemblée débattait de la modification de l'article 6 de la Constitution : ce fut dans cette législature son unique, son ultime intervention. Il monta à la tribune, d'un pas lourd, fut écouté dans un grand silence, non pas vraiment comme est écouté un orateur, mais plutôt comme l'est un témoin, parlant sans passion, déposant plutôt qu'il ne plaidait, lui dont certaines formules acérées contre ses adversaires de droite et de gauche étaient passées depuis dans l'anthologie de la polémique politique. On sentait en lui une grande sérénité, qui n'effaçait point la conviction, mais qui la dépouillait rétrospectivement d'une certaine dose d'âpreté dans le combat.

Il constituait dans la vie politique française une force d'expérience et, tranchons le mot, de sagesse. Il ne s'était jamais éloigné longtemps de la recherche idéologique — plusieurs ouvrages en témoignent — et, désormais, il s'y consacrait davantage. C'était pour le disciple de Bracke Desrousseaux un émouvant retour aux sources ; c'était, pour l'infatigable formateur, un recyclage ; c'était enfin une sorte de catharsis, la purification par la pensée après les compromis inévitables de l'action. Mais à l'action, quelles qu'en soient les formes, un homme de ce caractère ne renonce jamais.

Il avait encore bien des services à rendre à son parti, avec lequel il s'était si longtemps identifié, à son pays qu'il avait aimé et servi avec la passion patriotique des grands conventionnels. La presse et l'opinion ne s'y sont pas trompées. L'ampleur des commentaires qui ont entouré sa disparition est la preuve qu'il était en fait plus présent qu'on ne le croyait et que, sans doute, il ne le croyait lui-même. Pour beaucoup, il le restera longtemps encore.

A Mme Guy Mollet, à ses filles, au parti socialiste j'exprime les condoléances émues de l'Assemblée nationale et la part que nous prenons à leur grand deuil.

La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. Robert Galley, ministre de l'équipement. Monsieur le président, mesdames, messieurs, le Gouvernement de la République tient à s'associer pleinement à l'hommage que l'Assemblée nationale, par la voix de son président, vient de rendre à la mémoire de l'homme politique qui l'honora de sa présence pendant près de trente ans.

L'action et le rôle du président Guy Mollet, tout au long de son existence, ne me permettent pas de m'en tenir à un discours académique par lequel s'expriment seulement des sentiments confus, également étrangers à ce qu'avait été réellement le disparu, à ce que peuvent éprouver les hommes qui en conservent le souvenir. Tous ceux qui ont connu l'ancien responsable national de la S.F.I.O., aussi bien ceux qui étaient ses compagnons de combat que ceux qui divergeaient d'avec lui, se sont toujours accordés pour reconnaître en Guy Mollet

une hauteur de pensée, un patriotisme et une rigueur d'autant plus remarquables que ces sentiments ne s'exprimaient jamais par des attitudes ou des propos excessifs.

J'en puis porter personnellement témoignage, moi qui, de 1946 à 1957, ai eu à diverses reprises l'occasion de l'approcher et surtout de travailler sous sa direction à l'immense effort de création de l'industrie nucléaire dans notre pays.

Peut-être est-ce l'enseignement qu'il est aujourd'hui le plus important de tirer de la vie du député-maire d'Arras.

En lui, l'intransigeance n'était pas sectarisme. Il s'en tenait fermement à ce qui était à ses yeux juste et nécessaire, mais il n'y avait dans sa résolution rien qui fût l'expression d'une prétention, intellectuelle ou politique, à détenir seul une exclusive vérité. Dans tous les combats qu'il a menés, simple militant de son parti, puis responsable national d'une des principales formations politiques françaises, ministre d'Etat auprès de Léon Blum ou président du conseil des ministres, il ne fut jamais de ceux qui prétendent imposer aux hommes les voies de leur bonheur et au peuple les moyens de leurs progrès.

Universitaire, enseignant, syndicaliste, Guy Mollet savait le prix inestimable de tout ce que résume le simple mot de liberté. Il n'en faisait pas matière à rhétorique ni à littérature, lui que son caractère, sa formation, ses convictions conduisaient à se défier des pièges et des impostures des discours trop vibrants et des proclamations pompeuses. Ce n'était pas affectation chez cet homme que les grandes responsabilités publiques n'avaient ni troublé ni détourné de lui-même et qui continua toujours de porter sur les choses et sur les êtres un regard à la fois simple, froid et pénétrant.

Il tenait à ses idées, mais il n'en fit jamais une idéologie. Il tenait à ses convictions, mais il ne les mit jamais au-dessus des évidences. Il tenait à son parti, mais il sut, dans des heures critiques, agir non pas en partisan mais en responsable de gouvernement. Quand la France, aux prises avec elle-même dans le redoutable dénouement des conflits d'outre-mer, se trouva menacée tout à la fois par les pressions étrangères et par les déchirements civils, Guy Mollet fut de ceux qui contribuèrent sans hésiter à l'action entreprise pour maintenir la République et restaurer l'Etat.

Comme il avait été membre du gouvernement de Léon Blum dans les moments difficiles de 1946, il fut ministre d'Etat dans le gouvernement que présida le général de Gaulle. Après le président de l'Assemblée nationale, nous devons rappeler, qu'à ce titre sa grande expérience d'homme d'Etat fut particulièrement précieuse lors de l'élaboration de notre Constitution. Il prit sa part de l'établissement d'une démocratie moderne, dont le trait principal est précisément de garantir à chacun la capacité de s'exprimer, d'agir, de militer, selon ses convictions, pour faire entendre sa voix et engager ses opinions, dans le respect des institutions libres.

J'adresse à Mme Guy Mollet, au nom du Gouvernement, mes plus vives condoléances.

— 2 —

REFORME DE L'URBANISME ET DE LA POLITIQUE FONCIERE

Suite de la discussion de deux projets de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion :

Du projet de loi portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière (n^{os} 1588, 1828) ;

Du projet de loi portant réforme de l'urbanisme (n^{os} 1881, 1893).

La parole est à M. Fanton, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, pour le projet de loi portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière.

M. André Fanton, rapporteur. Monsieur le président, je souhaite attirer l'attention de mes collègues sur une difficulté qui risque de se produire dans la discussion des amendements. J'en ai trop souffert personnellement dans certaines circonstances pour ne pas vouloir éviter à d'autres d'en supporter aussi les conséquences.

Certains articles du projet de loi ont été entièrement réécrits par les deux commissions et ils seront proposés à l'Assemblée dans une rédaction nouvelle, sous forme d'amendements. Nos collègues qui avaient déposé des amendements sur le texte du projet — ce qui est leur droit et même leur devoir — devons, dans l'hypothèse où la rédaction de l'une ou de l'autre

des commissions serait retenue, veiller à transformer leurs propositions en sous-amendements, sous peine de provoquer des incidents. Nous sommes déjà menacés par la discussion de cinquante amendements ; il est inutile d'y ajouter des difficultés de séance.

M. le président. Monsieur le rapporteur, je vous remercie de cette utile précision.

Hier soir, l'Assemblée a poursuivi l'audition des orateurs inscrits dans la discussion générale commune.

Dans la suite de cette discussion, la parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Monsieur le ministre de l'équipement, nous voici à un nouveau rendez-vous pour discuter d'un projet de loi qui, comme tous ceux, nombreux, qui l'ont précédé, a pour ambition d'assurer la maîtrise de l'urbanisation, de promouvoir un cadre de vie de qualité et de rendre à l'urbanisme son urbanité.

J'ai gardé présent à la mémoire le rappel que j'avais fait lors de la discussion sur le projet de loi d'orientation foncière et urbaine : c'était le 21 juin 1967. Il ne suffit pas, disais-je, d'affirmer des intentions, car il y a disparité, voire contradiction, entre les objectifs poursuivis par le Gouvernement et les moyens qu'il préconise.

J'ai, d'autre part, dénoncé à plusieurs reprises cette incohérence, lors du débat sur l'imposition des plus-values foncières.

Huit ans ont passé, et nous voici devant un nouveau projet. Ce texte est nourri des mêmes ambitions, mais il n'est toujours pas complet ni parfaitement cohérent.

Quant à nous, notre position n'a pas changé. Les objectifs qui, à notre sens, doivent être poursuivis et les moyens à mettre en œuvre sont les mêmes qu'il y a cinq ans, qu'il y a dix ans.

Qui donc ne conviendrait aujourd'hui que la maîtrise des sols est le préalable indispensable à la maîtrise de la croissance urbaine ?

Dans le jeu libéral actuel — M. Fanton n'a pas manqué de le souligner devant nous — la hausse permanente des valeurs foncières conduit, au contraire, la collectivité à subir une évolution qui lui échappe et qui prend en même temps l'allure d'un véritable défi à la justice sociale.

L'action publique a tenté, au cours de ces dernières années, mais sans grand succès, de remédier aux seuls effets sans s'attaquer directement aux fondements d'un système qui repose sur une conception périmée de la propriété foncière.

Ne remettant en cause ni l'idée étroite d'une propriété de droit romain ni un mécanisme non contrôlé de formation des prix, la collectivité n'a abouti qu'à un immense gaspillage des sommes investies dans les opérations d'aménagement et de construction, et cela au profit, je dirai même presque au seul profit, d'intérêts particuliers.

Certes, petit à petit, mais sous la pression des faits et en raison des réalités, les gouvernements — celui auquel vous appartenez, monsieur le ministre, et ceux d'avant — ont été conduits, au cours de ces dernières années, à faire des petits pas dans la direction que nous préconisons depuis longtemps. Mais les dispositions que vous proposez aujourd'hui restent en-deçà des mesures qu'il conviendrait de prendre pour réaliser une réelle et efficace politique foncière. Mes amis M. Dubedout et M. Mauroy les ont d'ailleurs mises en cause en termes politiques.

Monsieur le ministre, des petits pas de plus, c'est-à-dire encore des petits pas, c'est un achèvement qui ne peut plus être accepté. Aujourd'hui, pour toutes les raisons que vous avez vous-même développées à cette tribune, comme l'ont fait M. Fanton et d'autres, c'est un grand, un très grand pas qu'il faut franchir.

Nous sommes nombreux dans cet hémicycle à être des élus locaux confrontés quotidiennement, à l'occasion de chaque initiative, aux problèmes que pose la maîtrise de nos villes. C'est pourquoi, calmement, sérieusement, nous allons reprendre ici les interrogations qui nous sont posées et les réponses que nous voulons leur apporter.

Je rappellerai seulement la situation actuelle, ses causes au sens juridique du terme, les objectifs à atteindre et les moyens nécessaires pour briser l'enchaînement des causes et des effets.

Nul ne conteste cette situation. Tous les orateurs — je dis bien tous les orateurs — après les rapporteurs, l'ont abondamment développée. Qu'est-elle donc ?

C'est le prix exorbitant des terrains dans le centre des villes, allant de 100 francs à 500 francs, à 1 000 francs et à 50 000 francs le mètre carré, par exemple aux Champs-Élysées. C'est, comme l'a exprimé le livre blanc des H. L. M., le rejet des plus pauvres à la périphérie, le centre étant réservé aux plus nantis. C'est aussi la perpétuation de la ségrégation entre les « beaux quartiers » et les autres. C'est encore l'aide de l'Etat, qui s'essouffle à courir après les prix fonciers sans jamais les rattraper. C'est enfin l'impuissance des collectivités locales à maîtriser l'évolution de la cité.

L'Etat et les collectivités sont toujours insuffisamment armés devant ces phénomènes néfastes.

Nous dénonçons le sacrifice des équipements, des espaces verts et d'autres investissements n'ayant pas de valeur marchande ; nous dénonçons la destruction abusive ou la réhabilitation spéculative du tissu ancien ; nous dénonçons le rejet des logements sociaux à la périphérie ; nous dénonçons la ségrégation sociale par le logement avec pour corollaire — chacun le sait — une insatisfaction croissante des populations ainsi écartées et les situations conflictuelles inévitables qu'elle ne peut manquer de provoquer.

Nous en sommes là, parce qu'on s'accroche désespérément à l'économie de marché, alors que le maintien du droit de propriété absolu dans les territoires urbains est incompatible avec la maîtrise de leur développement par les collectivités locales. Au droit de propriété avec toute sa pesanteur, on a, de surcroît, ajouté une réglementation de l'urbanisme qui lui est parfaitement contraire ; il en résulte une situation ambiguë, alors que la clarté serait indispensable.

Le droit de construire ne doit pas être, dites-vous, monsieur le ministre, systématiquement associé au droit de propriété. Pourtant, l'article 552 du code civil précise bien que le propriétaire du sol peut y faire toutes les constructions qu'il juge à propos ; il ajoute, il est vrai, « sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers ». Mais il s'agit là des servitudes passives. En fait, la collectivité locale devrait déterminer l'utilisation du sol dans les territoires urbains, car c'est elle qui a essentiellement financé l'urbanisation et les équipements publics.

Il est vrai que, dans ce domaine, un certain nombre de mesures ont été prises depuis quelques années qui, dans leur principe, nous paraissent intéressantes, même si nous les considérons comme insuffisantes ou d'une formulation les rendant parfois inapplicables. C'est le cas, par exemple, des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols ; c'est aussi le cas du droit de préemption. Nous voyons bien que toutes ces mesures constatent la prééminence de l'intérêt collectif sur la propriété privée.

Mais est-ce suffisant ? Nous ne le pensons pas.

Monsieur le ministre, vous êtes maire d'une grande ville et je suis, moi aussi, un élu local. Nous avons donc des préoccupations communes. Les responsabilités qui sont les nôtres, nous savons les assumer.

Vous connaissez, comme nous, les objectifs qu'il faut se fixer. Comme nous, vous n'ignorez pas que la maîtrise de l'urbanisation par les collectivités locales passe obligatoirement par la maîtrise du foncier. On ne peut pas dissocier les deux actions.

A ceux qui disent ou écrivent que le projet est plus un projet d'urbanisme qu'un projet foncier, nous répondons que l'un et l'autre sont intimement liés, que le problème foncier est la cause essentielle du déséquilibre des villes et que toute action constructive dans ce domaine suppose qu'on ait réglé ce préalable.

C'est une action globale qu'il convient de mener. On ne peut traiter de la maîtrise de nos villes en attaquant les questions de façon sectorielle. Il n'y a pas, d'un côté, le centre de la ville et, de l'autre, la périphérie. Nous connaissons bien les interactions qui existent entre les deux et nous savons comment la hausse des valeurs foncières dans la périphérie se répercute sur le coût des terrains au centre des villes, ce qui empêche de conduire une politique de l'habitat conforme aux aspirations des foyers.

Le problème de l'habitat, au sens le plus général du terme, ne doit pas être traité comme un sous-produit de la croissance industrielle. Il mérite d'être traité en tant que tel.

Alors que le système de l'économie de marché s'effondre dans le domaine de la croissance industrielle, on ne peut le conserver comme base de notre politique urbaine quand on constate les errements auxquels il a conduit, les situations désastreuses qui en ont résulté.

En face de ce constat, que proposons-nous pour atteindre les objectifs fixés ?

Nous affirmons qu'une politique foncière et d'urbanisme doit comprendre trois volets indissociables.

En amont, les collectivités locales doivent pouvoir maîtriser le marché foncier et procéder à de larges acquisitions. Sur ce point, la création de zones d'intervention foncière va dans le sens de ce que nous demandons.

En aval, et afin de ne pas perdre pour l'avenir la maîtrise foncière ainsi acquise, les terrains doivent être maintenus dans le patrimoine de la collectivité publique. Il serait anormal et injuste que ces immeubles et biens, une fois acquis par la collectivité pour mener une politique sociale de l'habitat, leur échappent peu après, obérant par là des restructurations ultérieures.

Il convient donc que ces immeubles soient utilisés dans le cadre des différentes formes de concession d'usage des sols qui permettent aux collectivités locales de demeurer propriétaires du sol et d'en changer éventuellement l'affectation à l'expiration du bail, selon les nécessités de la politique urbaine qu'elles entendent mener. Le rapport Barton, que vous connaissez bien, monsieur le ministre, et que je possède dans mon dossier, ne nous y invite-t-il pas ?

Mais ces deux instruments — la zone d'intervention foncière et la concession des sols — seraient vains sans des moyens financiers suffisants.

Que nous propose le projet de loi à cet égard ? Une mesure qui frappe les terrains au moment où ils sont mis sur le marché, une mesure au sujet de laquelle je ne peux que répéter ce que j'avais déjà exprimé à cette tribune, il y a maintenant huit ans : on ne doit pas se fixer pour objectif la répartition du butin entre les spéculateurs et la collectivité, mais, bien au contraire, s'efforcer de juguler toutes les occasions d'enrichissement sans cause.

Les collectivités locales doivent disposer de ressources fiscales plus importantes, lesquelles doivent avoir, selon nous, les caractéristiques suivantes :

D'abord, leur rentrée doit être régulière, de manière à rendre possible une politique d'investissement à long terme et à permettre de gager des emprunts sur une assiette stable et permanente ainsi qu'une perception annuelle.

Ensuite, elles ne doivent pas peser seulement sur le logement neuf, mais sur l'ensemble des bénéfices tirés des équipements collectifs et de l'aménagement urbain.

Enfin, dans le même esprit, ces ressources fiscales doivent permettre la récupération, au moins partielle, de la plus-value créée par les interventions et investissements de la collectivité publique. Cet objectif peut être atteint en prenant pour base la valeur vénale des biens.

Ces caractéristiques de la fiscalité souhaitable nous conduisent donc à proposer la création d'un impôt foncier annuel assis sur la valeur vénale des biens, dont M. Fanton a si bien défendu le principe.

Avec l'établissement et la publication de documents d'urbanisme, ces trois instruments d'action permettraient aux collectivités locales qui en ont la volonté, la conduite d'une véritable politique foncière et la maîtrise de leur développement.

Et qu'on ne nous objecte pas la difficulté de mettre en œuvre cette réforme dans un temps suffisamment court. Déjà, en 1964, le rapport Bordier, lors de la préparation du V^e Plan, préconisait l'institution d'un impôt foncier. On l'a refusé alors en prétendant, comme aujourd'hui, qu'il fallait quatre ou cinq ans pour le rendre applicable. Nous-mêmes, depuis plusieurs années, avons fait des propositions dans ce sens. Il faudra bien un jour se décider à franchir le pas. Eh bien, ce jour, monsieur le ministre, nous pensons qu'il est arrivé.

J'ai entendu l'un de nos collègues déclarer hier, à cette tribune, que la recherche et l'examen d'une fiscalité foncière juste et efficace ne devraient s'engager que dans un climat de sérénité.

Nous en sommes d'accord ! Mais je pose alors cette question depuis dix ans que nous attendons, n'était-il vraiment pas possible à cette assemblée et au Gouvernement de trouver le temps nécessaire pour débattre en toute sérénité de ce qu'il y avait de bon dans le rapport Bordier, c'est-à-dire de l'impôt foncier ?

Enfin, on ne peut pas prétendre que cet impôt est injuste puisque ce sont les assujettis eux-mêmes qui déclareront la valeur de leurs biens.

J'ajouterai, avant de conclure, que les collectivités locales, pour exercer la maîtrise de leur développement, doivent avoir le choix entre plusieurs outils opérationnels.

C'est pourquoi nous demandons — et nous aurons l'occasion d'y revenir lors de la discussion des articles — que soit reconvenue aux offices publics d'aménagement et de construction, ainsi qu'aux offices publics d'H. L. M. à compétence étendue, la possibilité de réaliser, comme d'autres, des opérations d'aménagement par voie de concession.

Monsieur le ministre, comme vous-même et comme la plupart de mes collègues parlementaires, je connais trop les difficultés que rencontrent les élus locaux pour ne pas penser qu'il faut enfin trancher et permettre, par des réformes hardies sur le plan de l'urbanisme et sur le plan foncier, la réussite d'une politique sociale de l'habitat. Nous donnerons ainsi aux hommes, à ceux des villes comme à ceux des champs, des raisons d'espérer dans une qualité de la vie dont chacun parle sans pour autant lui donner son vrai sens.

Monsieur le ministre, mes chers collègues, mes derniers mots seront pour vous dire, avec la conviction profonde qui m'anime, étant donné les responsabilités que j'assume à des titres divers :

Prenez garde ! L'heure des échéances a sonné. N'engageons pas notre pays dans le désordre foncier qui suivrait inévitablement un effroyable cortège d'injustices. Pour notre part, nous nous en garderons. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.)

(M. Charles Bignon remplace M. Edgar Faure au fauteuil de la présidence.)

PRESIDENCE DE M. CHARLES BIGNON, vice-président.

M. le président. La parole est à M. Ginoux.

M. Henri Ginoux. Mesdames, messieurs, un texte touffu et très technique, des propositions contradictoires, des rapports très documentés mais bien longs me conduisent finalement à me demander quel est le but réel de ce projet de loi.

Est-ce, comme je le souhaite, l'amélioration de l'urbanisme en limitant la densité ? Dans ce cas, la loi devra être la même pour tous, même si certains peuvent payer une prime de surdensité aux communes.

Est-ce la lutte — prétendue, à mon avis — contre la spéculation ? Mais alors, pourquoi frapper uniquement le sol et pourquoi ne pas s'intéresser plus particulièrement au prix des logements construits qui intègre non seulement le coût du terrain mais aussi la charge des emprunts, les intérêts, les commissions, les frais, réels ou non, de vente et de publicité, le prix de la construction ? De toute façon, nous ne pouvons pas caresser l'espoir d'une baisse : nous devons plutôt nous attendre à l'inflation et à la hausse des prix.

S'agit-il, au contraire, de laisser espérer aux collectivités locales de nouvelles ressources, alors que le Gouvernement — et plus particulièrement M. le ministre des finances ici présent — n'a pas encore présenté un véritable projet de réforme des finances locales ? Cette augmentation de ressources serait de l'ordre de 2 à 3 p. 100, si je prends comme élément de comparaison le milliard de recettes supplémentaires qui vient de leur être accordé au titre du plan de relance et de soutien. Mais cela serait en contradiction avec le premier but assigné à la loi et qui seul importe pour moi : limiter la densité. Alors, meilleur urbanisme et droit de préemption, mais avec quelles ressources ?

Ce projet présente de très grands dangers.

Dans les centres urbains, les terrains constructibles isolés qui supportent des frais de reprise en sous-œuvre, sont soumis à de sévères impératifs d'urbanisme et ne permettent, bien souvent, que difficilement la construction de garages souterrains, seront très défavorisés par rapport aux grandes surfaces que pourront constituer les spéculateurs immobiliers déposant des permis d'ensemble et payant la taxe de surdensité. Selon moi, ce projet fait le jeu des groupes bancaires qui disposent de moyens financiers importants, et cela au détriment des propriétaires du sol.

D'abord, il se produira certainement une rétention des sols, mais on assistera très rapidement à une augmentation du prix du terrain par l'intégration du coût de la surdensité. En outre, on risque de voir ceux qui désirent réaliser des ensembles faire aux particuliers des propositions plus ou moins occultes, contraires à l'intérêt général.

On envisage de frapper les terrains nobles au centre des villes, mais peut-on me dire où se trouve le centre d'une ville dans la banlieue de Paris ? Dans les villes de province, ne va-t-on pas déplacer la spéculation du centre vers la périphérie et faire, une fois encore, le jeu de groupes qui, disposant de capitaux importants, pourront constituer des réserves foncières qu'ils n'utiliseront que dans quelques années ?

Mes chers collègues, avez-vous pensé au rôle futur et à la responsabilité des maires ? Aujourd'hui, ils ont la confiance de leurs concitoyens. Demain, ils seront un maillon de la chaîne spéculative entre le particulier et le promoteur.

Selon leur conception personnelle et celle de leur conseil, ils choisiront, soit de limiter — mais si peu ! — la hausse des impôts locaux en facilitant la surdensité, le gigantisme, au détriment de l'environnement et du cadre de vie, pour bénéficier des recettes prévues par votre loi, soit de s'en tenir à la densité plafond pour tous les projets et de favoriser ainsi un meilleur cadre de vie dans des logements neufs, qui évidemment coûteront plus cher, ou de réhabiliter certains logements anciens du cœur des villes.

Mais le vrai danger réside dans la légalisation du principe national du plafond de densité.

Aujourd'hui, il s'agit du cœur de la ville, qui est peut-être déjà « zadé » ou « zaqué ». Demain, il sera « zifé » par la municipalité, parfois au profit d'un office d'H. L. M. qui ne sera pas toujours armé pour une opération de ce genre, mais plus souvent au profit d'une société spécialisée qui n'aura qu'un but : acheter le sol le moins cher possible et vendre ou louer les logements le plus cher possible. Involontairement, la municipalité sera l'instrument officiel de la spéculation.

Maintenant le cœur de la ville, ensuite la périphérie, enfin les zones plus éloignées : l'appétit spéculatif et foncier vient en aménageant.

Alors, ne peut-on craindre, bien qu'il y ait quelque quatorze millions de propriétaires qui sont aussi des électeurs, qu'un autre gouvernement ou une majorité différente n'aient un jour la tentation d'abaisser le plafond légal de densité ? Un, aujourd'hui, peut-être 0,5 dans quelques années et pour certains centres de ville ! Pourquoi ne pas le fixer un jour à un niveau plus bas encore ? Ce serait ouvrir la voie à une véritable collectivisation, à une socialisation des sols. (Rires sur les bancs des socialistes et radicaux de gauches et des communistes.)

Mais oui, et cela ferait votre affaire, messieurs.

Voilà, monsieur le ministre, mes chers collègues, les quelques réflexions que m'inspire l'examen de ce projet de loi qui risque de ne pas améliorer l'urbanisme, de développer la spéculation et l'inflation — car, on l'a vu dans le passé, toute nouvelle taxe est payée par l'usager et le consommateur — de ne procurer que des ressources très limitées aux collectivités, mais aussi de mettre en cause un droit cher aux Français, en particulier à la population rurale de notre pays, le droit de propriété qui date de la révolution de 1789. (Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux et sur divers bancs des républicains indépendants et de l'union des démocrates pour la République.)

M. le président. La discussion générale commune est close.

La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. Robert Galley, ministre de l'équipement. Mesdames, messieurs les députés, j'ai écouté attentivement, depuis trois jours, toutes vos interventions.

J'ai pris de très nombreuses notes et vous conviendrez avec moi qu'il me faudrait plusieurs heures pour répondre point par point à chacun d'entre vous.

Je le ferai, soyez-en sûrs, car nombre des questions que vous avez posées seront reprises au moment de la discussion des amendements.

Au-delà des tirades chatoyantes, passionnées, que nous avons entendues et dont certaines étaient, comme cela a été souligné, des redites du passé, nous sommes tous d'accord pour reconnaître l'urgente nécessité de cet ensemble de réformes, d'accord pour limiter ou orienter la densification des villes, d'accord pour « casser » la spéculation foncière, d'accord pour permettre aux communes de contrôler le développement urbain et de mener à bien une politique plus autonome d'équipement et de logements sociaux.

Je suis donc plus convaincu que jamais, après vous avoir écoutés, du bien-fondé et de l'à-propos de ma réforme. Mais vous l'avez aussi enrichie et, au-delà du travail fourni par vos

rapporteurs, je remercie tout particulièrement mon compagnon, M. Claudius-Petit, qui, avec l'accent profondément humain qui a toujours caractérisé son inspiration politique, nous a rappelé avec force que l'urbanisme est la « science du service des autres » et que la propriété est aussi une contribution au bien-être de la collectivité. Il nous faudra garder ces principes en mémoire dans le suite de notre débat. Car si je suis personnellement contre le collectivisme, je suis définitivement pour la solidarité.

Vous avez également mis en évidence nombre de problèmes pratiques, et souvent, en vous écoutant, j'ai constaté que le maire perçait sous le député, et je m'en réjouis. Je me réjouis que le premier d'entre vous qui est intervenu à cette tribune — M. Fontaine, pour ne pas citer les autres — ait vu à juste titre dans ce projet de loi une redistribution des responsabilités entre Etat et collectivités locales.

Vous avez tous relevé les difficultés concrètes et parfois même les contradictions de l'urbanisme et de la politique foncière. Je parle non pas des contradictions fondamentales chères à certains, mais des contradictions quotidiennes que rencontre l'action des élus et de l'administration dans nos villes, pour lesquelles il nous faut, jour après jour, trouver sur le terrain une solution, un juste équilibre.

Mettre en place des équipements nouveaux, construire, aménager des espaces verts, comme le rappelait avec force M. Mesmin, et ne prendre le terrain de personne : telle est la gageure qu'il nous faut tenir.

La richesse et le volume de vos interventions, mesdames, messieurs, l'intérêt inquiet et passionné qu'y portent depuis quelques jours les Français, m'amènent d'abord à approfondir devant vous la nature de la disposition novatrice qu'est le plafond légal de densité. Je répondrai ensuite aux très nombreuses interrogations que vous avez posées à cette tribune et que je regrouperai.

Pourquoi donc un plafond légal unique et général sur l'ensemble du territoire ?

Ce qu'il y a d'essentiel dans ce mécanisme, c'est qu'il assure la séparation radicale de deux domaines dont la confusion crée une insurmontable contradiction et engendre des solutions concrètes de médiocre compromis.

Le premier de ces domaines est celui de la responsabilité de l'urbanisme qui relève de la décision publique. Celle-ci doit être libre de ne tenir compte que du meilleur pour l'arrangement des diverses constructions : ici, un peu plus haut, un peu plus dense ; là, à une échelle plus modérée. Elle doit pouvoir s'adapter, s'ajuster à toutes les particularités locales et exprimer l'art de la composition urbaine, cher à M. Claudius-Petit, car l'équilibre de la ville résulte de sa diversité.

Le deuxième domaine est celui de la propriété du sol, comme le disait M. Denvers, il y a un instant, du droit de construire qui s'y attache et de la valeur qui en résulte. Là, au contraire, le vif sentiment de justice des Français, qui n'est, vous le savez, pleinement apaisé que dans l'égalité, exige le plus parfait alignement sur une norme unique pour notre territoire.

Le plafond légal de densité répond à cette exigence de justice qu'a rappelée M. Aubert et laisse ainsi les urbanistes, c'est-à-dire les maires responsables que nous sommes, choisir librement, en urbaniste et non plus en répartiteurs de profit, les coefficients d'occupation des sols au-dessus d'une certaine valeur.

Le législateur fixe la norme légale qui donne au droit de propriété un contour net et reconnu. Mais alors, convenons-en, ce contour doit comporter un peu de majesté, cette majesté que confère une règle unique sur tout le territoire, à l'exception de notre capitale.

Le Gouvernement ne peut donc suivre, sur ce point, les suggestions, pourtant fort ingénieuses, de M. le président Icart.

Cette mesure, objecte-t-on, est une contradiction : ou bien elle rapporte des ressources et on densifie, ou bien on ne densifie plus et elle ne rapporte rien. Les uns, comme vous, monsieur Mesmin, s'effraient de ce que la première hypothèse apparaîtrait certaine. Les autres regrettent de se voir privés de recettes miraculeuses qui auraient contribué au règlement du problème lancinant de nos finances communales. Il est certain, en revanche, que les deux malheurs ne se produiront pas ensemble.

Par rapport à la situation actuelle que vous avez tous dénoncée — car c'est bien ainsi qu'il faut apprécier une réforme, et non pas seulement par rapport à d'hypothétiques projets — on est assuré de gagner sur les deux tableaux : d'une part,

moins de densité; d'autre part, une ressource supplémentaire pour toutes les communes. Cette ressource, j'en conviens, peut être modeste, mais elle ne sera certainement pas inférieure, comme je le démontrerai tout à l'heure, aux ressources escomptées de certaines propositions tapageuses.

Moins de densité? Je le prouve.

Aujourd'hui, les immeubles anciens qui occupent leur terrain d'assiette avec une densité plus faible que le C. O. S. autorisés sont livrés aux promoteurs qui évincent leurs occupants et aux démolisseurs qui abattent leurs murs.

Presque tous vous avez dénoncé cette situation. Cela se fait en particulier, comme l'a rappelé M. Deprez, dès que la rente foncière appliquée à un grand nombre de mètres carrés de bureaux ou de logements de standing devient supérieure à la capitalisation des revenus procurés par l'immeuble ancien. Or le plafond légal de densité aura pour effet de réduire la surface de construction neuve qui profitera au propriétaire.

Donc, l'immeuble ancien, même peu dense, restera plus rentable qu'une éventuelle construction neuve. Toute une partie de constructions anciennes, au lieu de basculer dans le marché des terrains à bâtir, restera dans le marché d'usage des immeubles anciens, et leur densité est naturellement moindre que celle des constructions neuves qu'en l'état actuel des choses on aurait mises à leur place.

De plus, on protège bien évidemment le patrimoine architectural ancien, cher à nombre d'entre vous, particulièrement à M. Frédéric-Dupont.

Je ne reprendrai pas les arguments que j'ai énoncés dans mon discours de mardi dernier. Si vous vous reportez à celui-ci, vous constaterez qu'il démontre que, même s'ils en ont la tentation, les maires ne pourront pas fixer les C. O. S. à un niveau notablement supérieur à ceux qu'ils choisissent aujourd'hui; d'ailleurs, les services du ministère de l'équipement continueront à y veiller.

Les élus locaux que vous êtes se rendent bien compte que le temps du dynamisme imprudent est passé.

« Mais alors... », me dit-on — et particulièrement vous, messieurs (L'orateur désigne les bancs des socialistes et radicaux de gauche), avez manifesté cette crainte — « ... cette taxe va accroître le coût de la construction ». Il n'est pas jusqu'à M. Ginoux qui m'en faisait le reproche tout à l'heure.

Je pense que c'est le contraire qui se produira.

J'admets avec vous que le coût des constructions privées qui seront réalisées dans les zones touchées par le plafond légal de densité pourra subir une légère augmentation, au moins dans la période de mise en place, car les propriétaires — on l'a dit et je le reconnais — ne se résigneront ni facilement ni immédiatement aux nouvelles conditions du marché des terrains.

Mais je prétends que l'argent reçu en proportion par la commune permettra à celle-ci d'acheter des terrains pour construire des logements sociaux nettement moins chers, là où se seraient élevés d'autres immeubles de standing. D'ailleurs, vous le savez puisque cela figure dans le projet de loi, les collectivités y seront obligées du fait même de l'affectation des ressources.

Faites la moyenne: moins de logements de luxe qui seront peut-être un peu plus chers, mais plus de logement bon marché dans le centre des villes. La collectivité y aura gagné.

M. André-Georges Voisin. Très bien!

M. le ministre de l'équipement. « Pourquoi le Gouvernement... » — m'a-t-on demandé enfin — « ... a-t-il choisi un plafond égal à l'unité? »

Certes, un peu parce que c'est simple et qu'il faut que les Français comprennent facilement la loi. Mais je vous avoue que ce serait une raison un peu « courte » si elle était la seule.

D'abord, ce n'est pas dérisoire. En effet, monsieur Alfonsi, le plafond de 1 ne concerne que neuf cents hectares. Mais rappelez-vous ce que j'ai indiqué: cela représente aussi 45 p. 100 des valeurs des terrains sur lesquels on construit chaque année. Et, comme M. Aubert l'a noté très justement, il faut viser les constructions chères au marché spéculatif et éviter de toucher notablement au marché du logement social.

La répartition des catégories de constructions selon les densités fait apparaître globalement une forte ségrégation. Aux densités fortes correspondent les constructions chères; aux densités moyennes correspondent les constructions moins chères, les constructions individuelles ou les constructions sociales; et la densité de 1, ou voisine de 1, lorsqu'on se reporte, aux cartes et aux données statistiques, sépare assez correctement

ces deux domaines. L'honnêteté m'oblige à préciser que c'est aussi le cas de la densité de 0,75 proposée par M. Simon-Lorière. La frange n'est pas très précise en ce sens. Mais je dis tout net qu'au-dessous de cette dernière valeur de 0,75, on entre dans une zone où le nombre des constructions concernées s'élargit considérablement et, surtout, où leur caractère est infiniment plus composite et où beaucoup de constructions modestes et familiales seraient frappées par l'impôt.

Certains orateurs ont émis la crainte que la spéculation et la hausse des prix fonciers ne se reportent dans les zones périphériques.

C'est un point délicat et essentiel. Mais il s'agit là d'un problème de pratique et non de politique. Certains élus l'ont compris et mènent déjà des actions sérieuses. J'ai, certes, parlé de Grenoble, mais je pourrais évoquer aussi le cas de Rennes, celui d'Angers et aussi celui de Colomiers, dont le député-maire, M. Raymond, est intervenu hier à cette tribune et s'est excusé auprès de moi de ne pouvoir être présent aujourd'hui; lui aussi l'a parfaitement compris et a agi en conséquence.

Mais une telle action n'est pas toujours possible, compte tenu des difficultés particulières inhérentes aux régions. M. Icart en sait quelque chose et il nous l'a bien montré, marquant clairement ses craintes, fondées sur sa connaissance des difficultés que connaît la Côte d'Azur. J'admets avec lui que des progrès sont à faire. Mais, monsieur Claudius-Petit, la loi ne peut pas se substituer à l'action des maires.

Le problème est double.

C'est d'abord celui de la définition du droit des sols: il faut savoir quels sont les terrains sur lesquels on peut construire et quels sont ceux où l'on ne le doit pas. Ces derniers, lorsque le droit l'exprime avec clarté, sont soustraits à toute spéculation. En ce sens — et c'est notre souhait à tous — les terres agricoles sont et resteront intégrées à l'économie agricole.

C'est, croyez-le bien, un effort difficile pour mes services, mais plus encore pour vous, messieurs les maires, que d'établir cet ordre nécessaire à notre pays, l'ordre de l'espace. C'est notre effort, mais commençons par persévérer et sachons résister à certaines tentations, comme celle d'étendre démesurément les zones où une faible constructibilité est admise, pour s'étonner ensuite, en levant les bras en signe d'impuissance, que ces zones soient frappées par la spéculation et que des terrains ruraux à deux ou trois francs le mètre carré se mettent à valoir huit ou dix francs, comme je l'ai constaté pendant le dernier week-end.

C'est ensuite un problème d'action foncière.

La collectivité qui veut agir sur les sols doit en prendre les moyens: les zones d'aménagement différé sont là pour éviter une envolée des prix lorsque, quelques années plus tard, on envisagera l'aménagement d'une zone industrielle, d'un quartier nouveau ou d'un complexe touristique. Ces Z. A. D., qui couvrent actuellement 500 000 hectares, entourent nos villes. Est-il besoin de répéter que dans quatre ans elles couvriront près d'un million d'hectares? Que l'on ne me dise pas qu'il est impossible de faire quoi que ce soit dans les zones périphériques?

D'autre part, des crédits sont disponibles pour la constitution de réserves foncières. Nous en avons nous-mêmes profité dans l'agglomération de Troyes. Messieurs les maires, sollicitez mes services, ceux du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme — le F. N. A. F. U. — ceux du fonds d'aide à l'équipement des collectivités locales, et profitez de la présence de M. le ministre de l'économie et des finances pour marquer clairement qu'il s'agit là d'une tâche prioritaire pour éviter la spéculation!

Certes, tout cela peut être amélioré et — j'en suis d'accord avec M. Icart — il y a encore beaucoup à faire dans les zones périphériques.

Dès 1976, les communes disposeront de nouveaux moyens mieux adaptés. Elles recevront, notamment, une subvention pour créer des réserves foncières — jusqu'alors je ne pouvais intervenir que directement en achetant au nom de l'Etat. Elles disposeront plus aisément des avances du F. N. A. F. U., celui-ci étant moins souvent engagé sur des acquisitions directes de l'Etat.

Vous conviendrez avec moi que tous ces moyens ne peuvent être mis en place en un jour. Les programmes d'action foncière que j'ai lancés doivent précisément mettre mieux en évidence la nécessité d'une action locale cohérente et forte. Vous-mêmes, mesdames, messieurs, vous n'ignorez pas qu'il est difficile de bien combiner ces divers moyens et de les mettre en œuvre. L'action foncière, comme toute action, suppose de la volonté, du savoir-faire et de la patience, soyez-en sûrs.

Au-delà des zones périphériques, plusieurs questions m'ont été posées au sujet du monde agricole et sur le problème rural. M. Aubert, notamment, a bien vu l'intérêt des mesures prévues dans le projet de loi portant réforme de l'urbanisme.

N'en déplaît à certains d'entre vous, la politique d'aménagement qui se met en place entend sauvegarder notre patrimoine agricole. Je partage le sentiment de M. de Poulpiquet sur la nécessité d'élaborer rapidement des plans d'occupation des sols, en particulier dans les zones littorales exposées au désordre d'une urbanisation diffuse. Il attend beaucoup du transfert des coefficients d'occupation des sols. Je vous avoue que j'emprunterai plutôt la voie prudente que nous a conseillé de suivre M. Simon-Lorière.

Il est important que les exploitants agricoles ne soient plus perturbés par l'urbanisation inattendue. Sur ce sujet, je connais bien le point de vue des organisations professionnelles agricoles et, avec le ministre de l'agriculture, nous sommes déterminés à renforcer la sécurité de ceux qui vivent de la terre.

Tous ceux qui savent regarder ont donc bien vu qu'à travers les projets qui vous sont soumis une nouvelle politique d'aménagement prenait forme. Les soucis manifestés par Mme Crépin, en particulier, à propos de l'environnement et de la sauvegarde des espaces verts, sont aussi les nôtres. Je la remercie d'avoir soutenu les dispositions de ce projet de loi qui contribueront fortement à apaiser ses inquiétudes.

Nombre d'entre vous ont souligné la nécessité de rendre plus humanitaires les pratiques utilisées vis-à-vis des propriétaires.

En outre, M. Aubert et d'autres députés ont regretté la rétention probable des terrains à construire. Plusieurs dispositions de ce texte, vous le savez, tendent à y mettre fin, en particulier les mesures transitoires que je vous ai proposées et sur lesquelles j'aurai l'occasion de revenir.

Vous redoutez, monsieur Deprez, les lenteurs excessives qui accompagnent la mise en place des zones d'aménagement concerté. Je partage votre préoccupation et je veux vous rassurer en soulignant qu'il faut apprendre à informer mieux tout en respectant les délais. Mon administration, sur votre demande, mettra, soyez-en sûrs, toute son énergie à accélérer les procédures.

Les quartiers anciens de nos villes anciennes, à propos desquels, monsieur Frédéric-Dupont, vous avez exprimé des idées qui rejoignent les miennes, méritent effectivement un traitement plus mesuré que la simple rénovation. Il y a des dispositions qui freinent la ségrégation sociale. Tous ceux qui ont plaidé dans ce sens savent bien que le projet de loi dont nous discutons comprend des mesures que je crois importantes. J'entends cependant les compléter encore prochainement par des réformes que je m'efforcerai de mettre en œuvre rapidement avec mon ami Jacques Barrot. Vous aurez à en débattre bientôt. Mais aujourd'hui, il ne s'agit pas du projet de loi sur la protection des occupants.

Je tiens à rassurer encore une fois M. Frédéric-Dupont sur la nature des retouches juridiques que le Gouvernement apportera au régime des secteurs sauvegardés : il faut l'améliorer tout en le respectant. Je crois, et j'essaierai de vous le démontrer, que le projet y parvient.

Venons-en au titre II du projet qui vous est soumis.

M. Alfonsi et aussi, m'a-t-il semblé, M. Canacos, peut-être pour d'autres motifs, veulent étendre le champ d'application de la disposition créant les zones d'intervention foncière.

La commission des lois partage ce point de vue. De ce sujet sérieux, qui a un caractère pratique, nous reparlerons lors de la discussion des amendements.

Mais si l'on tient à aborder le problème par l'idéologie, il faut que chacun dise clairement sa vérité. M. Mauroy, pour sa part, nous a révélé hier à la tribune la sienne.

En effet, M. Mauroy nous a proposé sérieusement de généraliser le droit de préemption, qui deviendrait alors systématique. Je l'ai entendu affirmer — je n'en croyais pas mes oreilles — que la préemption devait se faire à des prix sans rapport avec ceux du marché. Or s'il n'y a plus de marché, c'est qu'un monopole se crée : celui de la municipalité. (M. Dubedout fait un signe de dénégation.)

Il s'agissait donc bien hier de municipalisation, monsieur Dubedout. Elle n'était plus déguisée comme dans votre bouche, mardi soir, sous les agréables fioritures dont vous l'aviez entourée quand vous traitiez de la protection de la propriété personnelle et familiale. C'est bien de la municipalisation décrite dans le programme commun de la gauche qu'il était

question. (Applaudissements sur de nombreux bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

M. Hubert Dubedout. Me permettez-vous de vous interrompre, monsieur le ministre ?

M. le ministre de l'équipement. Je vous en prie.

M. le président. La parole est à M. Dubedout, avec la permission de l'orateur.

M. Hubert Dubedout. Monsieur le ministre, mon penchant constant serait plutôt d'accélérer les débats au lieu de les freiner, mais puisque vous m'avez mis en cause, je me dois de vous répondre.

Vous intentez à M. Mauroy un procès d'intention. J'ai lu le texte de son intervention, avant qu'il ne la prononce et je l'ai écouté attentivement. J'avoue n'avoir pas relu ensuite son exposé mais sur ce point la doctrine du parti socialiste n'a pas évolué dans l'intervalle. Nous avons toujours répété que nous étions hostiles aux mesures que vous préconisez. Elles reviennent à laisser s'exercer le droit de préemption au prix du marché, fixé lui-même par le niveau de la spéculation foncière. Chaque fois que le droit de préemption s'exerce, nous sommes résolus à indemniser justement — dans le domaine de la justice nous n'avons de leçons à recevoir de personne — les propriétaires dont nous acquérons les terrains. (Protestations sur plusieurs bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.) C'est en attendant cette mesure au fil des ans que nous entendons conduire notre politique.

J'espère que cette proclamation clarifie les choses. En tout cas, je dispose de l'autorité nécessaire pour affirmer ici la position du parti socialiste. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.)

M. le ministre de l'équipement. Je regrette, monsieur Dubedout, que vous n'ayez pas sous les yeux l'intervention de M. Mauroy car je vous demanderais alors de l'examiner de plus près. Ce que j'ai entendu ne me rassure nullement :

Le droit de préemption, avez-vous déclaré, ne doit pas s'exercer au prix du marché. Dès lors, à quel prix doit-il s'exercer ? Dans le régime que vous nous proposez, messieurs, le droit de préemption s'exercera à partir des prix fixés par la municipalité.

M. André-Georges Voisin. Evidemment, sur quelle autre base s'exercerait-il ?

M. le ministre de l'équipement. Il n'y aura même plus de marché.

M. Jean Fontaine. Bien sûr !

M. le ministre de l'équipement. Dans la généralisation de ce droit de préemption, il n'y aura plus d'autre acheteur que la municipalité.

M. André Fenton, rapporteur. Très bien.

M. le ministre de l'équipement. Dans ces conditions, qui acceptera de vendre son terrain, alors que le prix sera fixé sans aucune discussion possible par l'acheteur ?

M. Emmanuel Aubert. Très bien !

M. le ministre de l'équipement. En outre, comme les municipalités ne disposeront pas de ressources illimitées, même avec le revenu de l'impôt foncier, elles ne se montreront jamais pressées d'acheter. C'est le gel de toutes les transactions dans les villes qu'imposerait M. Mauroy si nous le laissons faire.

Mais si cela ne se passe pas ainsi — et je crois, en effet, que la raison ne peut manquer de recouvrer ses droits — si la municipalité n'achète pas tous les terrains, nous trouverons alors, outre des propriétaires dont les biens seront progressivement confisqués par la commune, tous ceux qui vendront sur le marché. Or l'autre volet de votre proposition, messieurs les socialistes, conduira nombre de propriétaires à le faire : seront obligées de vendre essentiellement de petites gens qui ne pourront pas payer l'impôt et qui n'avaient d'autre espoir que de vivre en paix dans le jardin de leur père, exploitant agricole ou maraîcher. (Applaudissements sur de nombreux bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux. — Protestations sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.)

M. Emmanuel Aubert. C'est très bien, bravo !

M. André Guerlin. Non, c'est indigne !

M. Robert Wagner. Vous savez bien que c'est vrai !

M. André Guerlin. Ce n'est pas vrai ! C'est de la mauvaise foi ! Nous avons affirmé le contraire !

M. le président. Je vous prie de garder votre calme, mes chers collègues, et d'écouter M. le ministre de l'équipement qui a seul la parole.

M. le ministre de l'équipement. Ce n'est pas dans le centre de votre ville, monsieur Dubedout, que vous trouverez ces situations. Je vais vous indiquer où vous allez les découvrir.

Dans le cadre du plan de soutien, le ministère de l'équipement vient de vous accorder des crédits destinés à financer la construction d'un pont sur le Drac et nous allons aussi réaliser très prochainement la rocade que vous désiriez. Si la municipalité de Grenoble entend construire en bordure de cette rocade, le long du Drac, quels seront donc, en dehors des Z. A. D., les propriétaires concernés ?

J'ai étudié hier soir, avec mes services, la situation de votre ville, monsieur Dubedout. Ce sont de petites gens que vous risquez de spolier si vous instituez un droit de préemption généralisé. Ce n'est peut-être pas votre opinion, c'est en tout cas la mienne. (Applaudissements sur de nombreux bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux. — Protestations sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.)

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le ministre, me permettez-vous de vous interrompre ?

M. le ministre de l'équipement. Volontiers.

M. le président. La discussion est très complexe. Soyons sérieux et ne la hachons pas de trop d'interruptions.

M. André Guerlin. Nous sommes sérieux. C'est le ministre qui ne l'est pas !

M. le président. Avec l'autorisation de l'orateur, la parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Je vous remercie, monsieur le ministre, de m'avoir permis de vous interrompre, car j'avoue ne pas comprendre la signification de cet échange de vues.

En construisant un pont sur le Drac, l'Etat va permettre le desserrement de l'agglomération grenobloise qui, selon la carte de France publiée par vos services, semble une des villes les plus denses de France. Il faut donc, en effet, la desserrer afin que la qualité de la vie ne soit pas seulement l'apanage de quelques-uns. Ce faisant, l'Etat va faire profiter tous les propriétaires de terrains d'une certaine plus-value. Il leur procure un enrichissement sans cause. Or toutes les Républiques ont toujours tenté de récupérer de telles plus-values. M. le Premier ministre ne nous a-t-il pas annoncé qu'un autre projet de loi serait déposé pour que l'Etat et les collectivités puissent récupérer les plus-values qui provoquent un enrichissement sans cause ?

Après avoir entendu mon collègue M. Dubedout déclarer que son but était d'indemniser les propriétaires en achetant au juste prix, je vous mets au défi, monsieur le ministre, de dire que l'Etat, pour ses opérations d'urbanisation ou pour les emprises nécessaires à la construction des routes d'accès aux deux ponts qui seront construits, achèteront à un prix supérieur au juste prix que fixeraient les juridictions.

Plusieurs députés socialistes. Evidemment.

M. André-Georges Voisin. Par qui sera défini le juste prix ? Par l'administration des domaines !

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le ministre, nous sommes entrés dans un domaine où nous devons prendre garde à ne pas glisser vers une opposition de partisans.

Plusieurs députés socialistes. Absolument !

M. Eugène Claudius-Petit. L'urbanisation défie les cloisonnements idéologiques que nous nous efforçons d'élever autour de nous et c'est ensemble que nous devons rechercher les meilleures solutions.

Alors, de grâce, ne nous servons pas des petits propriétaires comme d'otages derrière lesquels se cacheraient tous les autres spéculateurs. La vie de chaque Français en dépend, mais aussi l'harmonie sociale et la pérennité de la propriété privée et de la République que nous aimons. (Applaudissements sur plusieurs bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux et des socialistes et radicaux de gauche.)

M. le ministre de l'équipement. Monsieur Claudius-Petit, mon cher compagnon, permettez-moi de regretter qu'un cloisonnement plus étanche ne sépare pas vos conceptions en la matière de celles des socialistes. (Applaudissements sur plusieurs bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants et sur quelques bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux. — Protestations et rires sur les bancs des socialistes et des radicaux de gauche.)

M. André Guerlin. Pourquoi donc ? Vous êtes de mauvaise foi !

M. Eugène Claudius-Petit. Nos conceptions sont très différentes de celles des socialistes, monsieur le ministre !

M. le ministre de l'équipement. Je vais m'expliquer très clairement.

M. Eugène Claudius-Petit. Je vous répondrai tout à l'heure.

M. le président. Mes chers collègues, veuillez, s'il vous plaît, laisser s'expliquer M. le ministre ; sinon je ne pourrai plus autoriser aucune interruption.

M. le ministre de l'équipement. Monsieur Claudius-Petit, puisque vous m'avez interrompu, après M. Dubedout, nous allons en arriver au vrai débat sur l'impôt foncier à propos duquel je vous livre mon opinion.

Le propriétaire d'une maison individuelle ou d'un jardin sur les bords du Drac n'est pas responsable de la décision prise par M. Dubedout et le ministère de l'équipement de construire une rocade à proximité de son terrain. Vous venez de déclarer qu'il allait bénéficier d'un enrichissement sans cause. Mais dans quelle société, monsieur Claudius-Petit, pensez-vous que nous vivions, pour imaginer que cet homme devra, sa vie durant, payer un impôt foncier sous prétexte que M. Dubedout a décidé de réaliser une rocade ? Personnellement, je refuserais une société qui aboutirait à une telle injustice. (Applaudissements sur de nombreux bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

M. Eugène Claudius-Petit. Je vous répondrai tout à l'heure, monsieur le ministre, que je ne ferais rien payer du tout à cet homme !

M. le ministre de l'équipement. Vous faites une confusion, monsieur Claudius-Petit, comme les socialistes. (Protestations sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.)

M. André Guerlin. Il n'y a que vous qui n'en faites pas !

M. le président. Je souhaite que le débat se poursuive dans la sérénité. Il est suffisamment important pour que les interpellations ne soient pas de mise.

M. Henri Duvallard. Ne tolérez pas constamment des interruptions, monsieur le président. Faites votre travail !

M. le président. N'interrompez pas vous-même, alors !

Veuillez poursuivre, monsieur le ministre.

M. le ministre de l'équipement. Je vais tenter, monsieur le président, de redonner quelque sérénité au débat et de poursuivre ma démonstration. Au-delà des mots, il nous faut raisonner.

Je profite de la présence de M. le ministre de l'économie et des finances pour aborder brièvement la discussion sur l'impôt foncier. D'abord, l'assiette de cet impôt, telle qu'elle est définie par l'amendement socialiste, manque de logique. En effet, la taxe serait fondée sur la valeur vénale d'un bien non encore vendu.

Or, à supposer même que l'importance de la plus-value justifie exceptionnellement le principe de la création d'un impôt, l'assiette de celui-ci testerait fictive tant que le bien n'aurait pas été aliéné.

M. Bertrand Denis. Bien sûr !

M. le ministre de l'équipement. Si la plus-value prise par un terrain est bien réelle, elle ne se concrétisera que si le terrain est vendu un jour. Tant qu'il ne l'est pas, comme l'a montré

M. Lauriol, il ne s'agit que d'une plus-value virtuelle et purement théorique. Elle n'existe que sur le papier. Pensez-vous vraiment, monsieur Dubedout, monsieur Claudius-Petit, que cette plus-value procurera des liquidités supplémentaires au ménage d'ouvriers grenoblois qui possède une maison au bord du Drac ?

Il faut opérer une distinction fondamentale avec l'impôt perçu au moment de la vente quand sont dégagées des liquidités susceptibles d'entraîner un paiement normal à la collectivité publique.

C'est la taxe sur les plus-values. La différence entre la plus-value investie et la plus-value réalisée, entre la valeur d'un bien et la trésorerie du ménage, me paraît vraiment de caractère élémentaire.

M. André-Georges Voisin. Exactement !

M. Marc Lauriol. C'est évident !

M. le ministre de l'équipement. La proposition socialiste a sa logique. Pourquoi donc nos amis socialistes préconisent-ils avec tant d'insistance et depuis si longtemps la création de l'impôt foncier ? La réponse est évidente.

M. Eugène Claudius-Petit. Mais non !

M. le ministre de l'équipement. Ils affirment eux-mêmes que c'est pour obliger les propriétaires à vendre.

Nous retrouvons donc, encore une fois, la théorie de la municipalisation des sols et je dois reconnaître que les propos de M. Mauroy, hier, s'appuyaient sur une saine logique : en grevant le propriétaire d'une charge à laquelle il ne pourra pas faire face, surtout s'il s'agit d'un propriétaire modeste, on le conduira à vendre son terrain. Cela entraîne, nous le verrons au moment de la discussion de l'impôt foncier, de redoutables conséquences politiques, économiques et sociales.

Personnellement, le procédé employé pour contraindre les propriétaires à vendre me paraît être de ceux qui révulsent la mentalité française. (*Applaudissements sur de nombreux bancs de l'Union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

Qui sera touché ? Eh bien, de toute évidence, ceux qui, il y a bien longtemps, ont cherché refuge à l'extérieur de la grande ville, ou ceux qui ont hérité d'une terre agricole. M. Claudius-Petit prétend qu'ils ne sont pas nombreux. Or, c'est le sort de 4 500 000 propriétaires, messieurs les socialistes, qui est en jeu.

Bien sûr, les plus nantis pourront payer.

Plus grave encore : l'impôt foncier frappera le propriétaire riverain du Drac, le propriétaire de la banlieue de Lille où passe une autoroute, le propriétaire du Val-de-Marne, dont le terrain bénéficie d'une plus-value grâce à l'implantation du R. E. R. Et ce propriétaire, s'il veut rester, devra payer l'impôt toute sa vie, s'il en a les moyens.

En revanche, monsieur Mesmin, pensez que la société de promotion qui achète les terrains ne paiera l'impôt foncier pendant les quelques années que dure l'opération. Dans ces conditions, vous comprenez pourquoi les promoteurs sont si favorables à l'impôt foncier ! Alliance pour le moins inattendue, monsieur Dubedout, entre les promoteurs et vous ! (*Applaudissements sur de nombreux bancs de l'Union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.* — *Protestations sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.*)

Hier soir, M. Maurice Blanc déclarait : « La rumeur vient de la ville ». Quelle ne sera pas la rumeur qui viendra de Lille si les idées de M. Mauroy deviennent réalité !

Nous sommes tous conscients que le droit de préemption peut être dévoyé. Ce que je vous propose, c'est autre chose que la municipalisation des sols. Ce droit, il est fait pour des crèches, des espaces verts, pas pour n'importe quoi et certainement pas pour une idéologie, monsieur Canacos. C'est un outil et les maires qui sont ici l'ont bien compris.

Le droit de préemption, selon moi, doit s'exercer aux conditions normales du marché, avec le souci de ne pas faire peser de contraintes sur les propriétaires, ni sur les prix, ni sur les délais. La discussion des amendements me permettra de préciser ma position sur ce sujet.

Nous sommes tous d'accord : les conséquences de la loi importent beaucoup plus que la loi elle-même.

Personnellement, tout au long de sa préparation, j'ai tenu à confronter les idées des techniciens et des spécialistes qui m'entourent avec la réalité concrète de ma ville de Troyes. Pendant des mois, j'ai soumis les prises de position du ministre de l'équipement à la critique constante et vigilante du maire de Troyes, du président du syndicat intercommunal de l'agglomération troyenne, du conseiller général d'un très petit canton exclusivement rural. Comment aurais-je pu faire autrement, comment

l'élu que je suis n'aurait-il pas fait valoir en permanence les idées, les intérêts, les aspirations de ses concitoyens au ministre de l'équipement ? C'est ainsi que ma conviction s'est forgée.

Toute loi est perfectible, celle-ci comme les autres. La preuve en sera faite lors de l'examen des amendements, puisque, je le répète, je suis disposé, avec votre concours, à apporter de nombreuses améliorations au texte initial.

Le succès des réformes, c'est vous, mesdames et messieurs les maires, qui, avec vos conseillers municipaux, l'assurez. Ce sont vos services, en collaboration avec les miens. Ce sont les urbanistes qui vous assistent et l'ensemble des professionnels car c'est bien sur le terrain que les textes seront jugés.

C'est pourquoi — et ce sera ma conclusion — je vous propose à nouveau de désigner un groupe de maires parlementaires, appartenant à tous les groupes politiques. M. Jans ou Canacos pourraient en faire partie.

Dans un premier temps, ce groupe serait tenu informé au jour le jour des circulaires d'application. Dans un an, il pourrait, à cette tribune, vous rendre compte des conditions pratiques dans lesquelles nous aurons donné, ensemble vie à la réforme.

Tel est mon sens de la démocratie. (*Applaudissements sur les bancs de l'Union des démocrates pour la République et des républicains indépendants et sur quelques bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

M. le président. La parole est à M. Peretti.

M. Achille Peretti. Monsieur le ministre, je n'ai pas voulu interrompre votre exposé mais je me permets de vous poser maintenant trois questions précises.

J'ai entendu l'appel fort sympathique qu'en tant que maire — et vous vous êtes souvent adressé à juste titre aux maires — vous avez lancé à votre éminent collègue M. Fourcade, ministre de l'économie et des finances, et mon propos l'intéresse aussi d'ailleurs.

D'abord, est-il exact que le taux de l'intérêt imposé aux communes pour leurs emprunts soit passé, entre 1950 et 1975, de 4 p. 100 à 9,25 p. 100 dans les meilleurs cas ?

M. Jean Fontaine. Et même 12,5 p. 100 !

M. Achille Peretti. Je me suis placé dans la meilleure hypothèse, c'est-à-dire les prêts de la caisse des dépôts et consignations ou de la caisse d'aide à l'équipement des collectivités locales. Mais vous savez bien que plus souvent le taux est de 11,25 p. 100.

Ensuite, pourquoi la durée des prêts qui était de trente ans, est-elle maintenant de vingt ans, de quinze ans voire de cinq ans ?

Enfin, trouvez-vous normal que les collectivités locales paient des intérêts sur l'argent qu'elles placent en dépôt dans les caisses du Trésor ?

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Monsieur Peretti, puisque ces questions, vous en conviendrez, s'adressent plus à mon ami M. Fourcade qu'à moi-même, permettez-moi de lui passer la parole. (*Sourires.*)

M. le président. Je ne puis qu'entériner la proposition de M. le ministre de l'équipement. (*Sourires.*)

La parole est à M. le ministre de l'économie et des finances.

M. Jean-Pierre Fourcade, ministre de l'économie et des finances. Monsieur le président, je vous remercie de m'avoir donné la parole sur la proposition de M. le ministre de l'équipement.

Mesdames, messieurs, je me permets d'intervenir à ce point du débat parce que, au moment de la discussion des articles et des amendements, je serai vraisemblablement en Union soviétique.

Etant donné le tour qu'a pris ce débat et le fait que les considérations relatives à la fiscalité, aux domaines et aux emprunts ont pris le relais des considérations strictement foncières, il était normal que je vous donne brièvement le sentiment du ministre de l'économie et des finances sur les projets d'impôt foncier et de livre foncier.

Je suis défavorable à l'impôt foncier pour plusieurs raisons : M. le ministre de l'équipement en a énuméré de très précises et je n'y reviendrai pas.

J'observerai d'abord que le projet d'impôt foncier a été présenté avec beaucoup d'ingéniosité et de constance, puisque l'Assemblée en parle depuis 1963 et qu'elle en parlera sans doute encore longtemps.

M. André Fanton, rapporteur de la commission des lois. J'espère que non !

M. le ministre de l'économie et des finances. Ce projet, d'une part, suppose une autre conception de la fiscalité des collectivités locales que celle que le Parlement et le Gouvernement ont mise en place depuis plusieurs années et, d'autre part, il me paraît inadapté à la situation foncière en milieu urbain. Le ministre de l'équipement ayant évoqué la fiscalité, on me permettra de parler un peu des problèmes fonciers.

Sur le premier point, je voudrais rappeler les grandes lignes de notre action en matière de recettes fiscales des collectivités locales. En 1967, le dispositif était encore à l'état de projet mais, en 1975, c'est un texte très largement appliqué. Il a permis de modifier fondamentalement le système fiscal des collectivités locales qui repose sur la valeur locative de l'ensemble des terrains en construction, des immeubles et des outillages.

Par ailleurs, nous avons dépensé depuis sept ans 750 millions de francs — monsieur Peretti, voilà une charge que l'Etat a assumée au bénéfice des collectivités locales — pour rénover et reviser les valeurs locatives de la totalité des parcelles. Cela permet d'imposer désormais l'ensemble des contribuables locaux sur des valeurs convenables et correspondant aux données d'aujourd'hui.

La loi du 2 février 1968 a autorisé la révision des valeurs locatives des propriétés bâties, à la suite de quoi 20 millions de déclarations ont été souscrites par les propriétaires.

Puis la loi du 31 décembre 1973 a renouvelé l'ensemble des valeurs locatives foncières et celle du 18 juillet 1974 a prévu une actualisation biennale de ces valeurs locatives afin que les recettes des collectivités locales suivent l'évolution des valeurs locatives.

Enfin, la loi du 29 juillet 1975 a pris en compte ces mêmes valeurs locatives pour le calcul de la taxe professionnelle.

Nous avons maintenant un système de contributions directes locales entièrement renouvelé. Il se met progressivement en place de manière à tenir compte du délai nécessaire pour insérer dans les rôles les nouvelles valeurs locatives. Ainsi, à la suite des dernières dispositions que vous avez adoptées au printemps concernant la taxe professionnelle, aurons-nous dans quelques années un dispositif fiscal cohérent qui sera révisé tous les deux ans et qui fournira aux collectivités locales des ressources adaptées aux valeurs locatives réelles.

Ce travail a été très long et très difficile. Nombre d'entre vous ont d'ailleurs déploré sa longueur et se sont plaints auprès de moi de la lourdeur de ces procédures. Ce n'est pas au moment où l'on vient de rénover l'ensemble des mécanismes pour instituer des contributions modernes qu'il convient de changer totalement notre fusil d'épaule en adoptant la théorie de la valeur vénale. Sinon, il nous faudrait tout recommencer.

En effet, l'application de l'impôt foncier nécessiterait pour chaque propriétaire une déclaration individuelle relative à la valeur vénale de ses terrains. Pour les cent vingt millions de parcelles recensées et les quatorze millions de propriétaires, nous serions obligés de recommencer l'ensemble du travail de déclaration. Certes, pour les villes ayant des plans d'occupation des sols approuvés, le travail serait plus facile car la définition du coefficient d'occupation des sols permet de connaître à peu près la valeur des terrains, mais les P. O. S. ne couvriront pas la cinquième de la population en 1977.

Dans le reste de la France, il serait très difficile d'établir la valeur des terrains et je n'aurais pas les moyens de faire vérifier les déclarations.

J'ajoute — cela a été dit à maintes reprises à cette tribune — que ce bouleversement de l'ensemble de la fiscalité foncière locale se traduirait dans nombre de communes rurales par une diminution des recettes.

Cependant, et ceci est encore plus important, l'impôt foncier est inadapté à la situation foncière actuelle en milieu urbain. En effet, s'il est vrai que M. Fanton a proposé de le limiter aux parcelles urbaines en instituant un système plus souple pour les parcelles rurales afin d'éviter quelques-uns des inconvénients que je citais, il faut que vous soyez attentifs au danger de double imposition.

La valeur locative d'un immeuble — qui sert d'assiette à la taxe foncière sur les propriétés bâties — incorpore le prix du terrain sur lequel il est construit. Le même terrain serait donc imposé deux fois : une fois sur sa valeur vénale, au titre de l'impôt foncier, une autre fois sur sa valeur locative, au titre de la taxe sur les propriétés bâties.

La création de ce nouvel impôt ajouterait un élément de plus à un dispositif qui comprend déjà la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe locale d'équipement — lorsqu'il y a des opérations d'équipement —, la taxation des plus-values sur les terrains à bâtir adoptée en 1963 et que nous envisageons de reprendre dans un ensemble de dispositions frappant les plus-values pour les assimiler à des revenus, mais, j'y insiste, seulement pour les plus-values effectivement réalisées à l'occasion de ventes et non pas pour les plus-values potentielles, que nous ne voulons pas taxer. Enfin cet impôt s'ajouterait au mécanisme qu'aujourd'hui le Gouvernement propose et sur lequel M. Galley s'est longuement expliqué.

Au surplus, cet impôt foncier, en accroissant la charge fiscale d'un grand nombre de propriétaires d'espaces verts ou de terrains qui ne sont pas immédiatement destinés à être construits risque de densifier le centre de nos villes.

Je vois que M. Claudius-Petit fait des signes de dénégation. Mais je regardais ce matin l'état des matrices cadastrales de la ville dont je suis maire et je m'apercevais que si je mettais en place un système d'impôt foncier, je forcerais à la vente, dans les prochaines années, de la plupart des espaces verts situés au centre de ma ville et que j'aboutirais par ce résultat à une densification considérable. (Applaudissements sur les bancs des républicains indépendants. — Murmures sur plusieurs bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

M. Eugène Claudius-Petit. Je vous démontrerai le contraire tout à l'heure.

M. Henri Lavielle. Vous exagérez !

M. le ministre de l'économie et des finances. On prend souvent pour modèle la *property tax* américaine. Je rappelle à M. le rapporteur Fanton et à ceux qui y ont fait allusion qu'elle frappe effectivement les valeurs vénales. Beaucoup l'ont présentée comme une panacée. Or, elle est actuellement remise en cause parce que précisément elle aboutit à deux conséquences jugées défavorables.

Premièrement, elle entraîne une densification excessive des centres urbains. Deuxièmement — phénomène plus grave encore — elle renvoie à la périphérie jointaine l'ensemble des équipements collectifs.

En effet, pour trouver des ressources, les collectivités américaines ont tendance à grouper dans le cœur des villes uniquement des ensembles immobiliers et à rejeter à la périphérie les équipements collectifs qui ne sont pas taxables.

Ce n'est pas parce qu'aux Etats-Unis un système de taxation sur les valeurs vénales a donné d'aussi mauvais résultats que nous devons l'adopter. (Applaudissements sur de nombreux bancs des républicains indépendants et de l'union des démocrates pour la République.)

M. Eugène Claudius-Petit. Vous nous présentez une caricature !

M. le ministre de l'économie et des finances. J'en viens maintenant au deuxième point plus technique et plus difficile qui a été abordé par M. le rapporteur Fanton, M.M. Claudius-Petit, Aubert et Simon-Lorière et qui concerne le livre foncier.

Je tiens à donner à l'Assemblée quelques explications afin que les décisions soient prises en toute connaissance de cause.

Présentement, nous disposons en France de deux systèmes de documents fonciers.

Le premier fonctionne dans les départements d'Alsace et en Moselle. Il s'agit du livre foncier dont la responsabilité de la tenue incombe à un magistrat.

Dans les autres départements, la documentation foncière est tenue par le service des domaines : elle se compose du cadastre et du fichier immobilier.

On peut longuement épiloguer sur les avantages et les inconvénients des deux systèmes. Mais, de même que nous nous sommes livrés depuis plusieurs années à une révision fondamentale de l'ensemble des valeurs locatives pour parvenir à asséoir les impôts des collectivités locales sur des bases modernes, de même nous avons entrepris, pour les départements autres que ceux d'Alsace et de Moselle, un effort très important de modernisation de la documentation foncière.

Aujourd'hui, quatre-vingt-seize centres fonciers uniques, gérés par le service des domaines, regroupent le cadastre et le fichier immobilier. Ces centres, qui couvrent le tiers du territoire français, devront à terme s'étendre sur tout le territoire. Nous disposerons ainsi d'une documentation foncière à jour et facile à consulter. Cette documentation permet de connaître à la fois la configuration géographique des parcelles grâce à la documentation cadastrale et leur situation juridique grâce au fichier immobilier.

J'ajoute qu'à la suite de questions écrites sur le fonctionnement du livre foncier dans le département de la Moselle. M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, vient de me demander d'assurer au système du livre foncier d'Alsace la même efficacité qu'au fichier immobilier. Cela montre bien que le système du livre foncier n'apporte pas en lui-même aux usagers des avantages supérieurs à celui que nous procure maintenant la documentation réunie par le cadastre et le fichier immobilier.

M. André Fanton, rapporteur de la commission des lois. Ne menacez pas les Alsaciens, ils ont satisfaction !

M. le ministre de l'économie et des finances. Je voudrais ajouter que dans les deux systèmes de documentation foncière actuellement existants — système du livre foncier ou documentation gérée par les domaines — il n'y a pas d'indication de la valeur vénale actuelle des parcelles. Le problème n'est pas de savoir s'il convient d'adopter le système du livre foncier tenu par un juge, plutôt que par le service des domaines, mais de savoir s'il faut faire figurer dans la documentation foncière la valeur vénale des parcelles.

C'est un problème considérable, car nous retrouvons là des exigences de crédits, de délais et de conditions matérielles d'exécution des travaux. Je me demande donc si, pour atteindre le double objectif de donner des ressources aux collectivités locales et d'accélérer l'ensemble des formalités foncières, l'effort prioritaire ne doit pas être d'achever rapidement l'implantation sur tout le territoire des centres uniques de documentation foncière regroupant, afin que les usagers y aient un accès facile, la documentation cadastrale et celle du fichier immobilier.

Avant de conclure, je voudrais répondre à M. Peretti et formuler deux observations.

Il est vrai que depuis 1950 nous avons connu des modifications de taux et de durée des emprunts.

C'est précisément parce que les emprunts pour les travaux généraux des collectivités locales avaient été réduits dans leur durée et augmentés dans leurs taux que le Gouvernement a décidé, il y a trois ans, de créer des dotations spéciales d'emprunt bénéficiant de taux minorés par rapport aux taux normaux pour permettre aux collectivités locales d'acquiescer des réserves foncières.

J'indique d'ailleurs à mon collègue de Neuilly que chaque année j'achète à Saint-Cloud, ville que j'administre, des terrains en utilisant ces emprunts spéciaux sur vingt ans, ce qui me permet de constituer des réserves foncières.

M. Peretti gère une commune dont les ressources de trésorerie sont importantes. Il se plaint que les sommes qu'il met en dépôt ne soient pas rémunérées. C'est le problème des relations entre l'Etat et les collectivités locales. Mais le système fonctionne à double sens. A côté des collectivités locales qui déposent de l'argent, il y a celles qui reçoivent des avances de trésorerie pour tenir compte de l'émission des rôles. J'ai décidé l'année dernière, et cela vaudra également pour cette année, de délivrer des avances de trésorerie non sur la base des budgets antérieurs, mais sur celle des produits demandés pour l'année en cours. Dans la loi de règlement que je déposerai prochainement pour le budget de 1974, figurera un crédit de 13 milliards de francs correspondant à ce que l'Etat a consenti en 1974 comme avances de trésorerie à l'ensemble des collectivités locales. Vous voyez donc que le solde entre les dépôts et les avances était déficitaire pour l'Etat durant cette période.

J'en viens à mes deux observations.

La première est que nous sommes dans un débat foncier. M. Galley propose l'institution d'un plafond légal de densité. L'objectif fondamental du texte n'est pas d'accroître les ressources des collectivités locales...

M. André Fanton, rapporteur de la commission des lois. Ce n'est pas ce que vous avez déclaré au Sénat !

M. le ministre de l'économie et des finances. ...mais de permettre à nos enfants, dans les vingt ans qui viennent, de disposer d'un cadre de vie et d'ensembles urbains habitables.

Cependant, dans la mesure où l'objectif est aussi et toujours d'accroître les recettes des collectivités locales — nous en parlons dans chaque débat — je suis tout à fait ouvert à toute modification en ce sens de notre système.

On pourrait ainsi étudier — par exemple — une meilleure répartition des terrains entre les contributions foncières « bâties » et « non bâties » de manière à augmenter le potentiel fiscal des collectivités locales.

Mais il faut être prudent dans cette approche afin de ne pas taxer des espaces verts, ce qui pourrait obliger des propriétaires — grands ou petits — à liquider leur terrain pour payer leurs impôts.

Ma deuxième observation est que si l'on veut améliorer la connaissance des valeurs foncières, ce qui semble être l'objectif de certains intervenants, il est possible d'accélérer la mise en place des centres uniques de documentation foncière.

On pourrait, en outre, envisager une expérience dans des communes précises, dont le plan d'occupation des sols a été approuvé. Cette expérience consisterait à compléter, pour les parcelles touchées par le plafond légal de densité, les indications de l'actuelle documentation foncière par la mention de leur valeur vénale.

Sur ces deux points, la frontière entre la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties et l'amélioration de la documentation foncière, nous pouvons faire des progrès. En matière foncière, je crois davantage à ce progrès sérieux, continu, dans le cadre d'une législation qui ne se veut pas une panacée apportant des solutions à tous les problèmes...

M. André Fanton, rapporteur de la commission des lois. Personne n'a cette prétention !

M. le ministre de l'économie et des finances. ...mais tente de bien distinguer politique de l'urbanisme et politique fiscale, qu'à un impôt foncier quelque peu mythique...

M. Eugène Claudius-Petit. Bien sûr...

M. le ministre de l'économie et des finances. ...impôt qui, une fois qu'on l'aurait adopté on peu par hasard, révélerait qu'il ne peut à la fois nous protéger contre la surdensité et procurer aux collectivités locales les ressources permettant de régler tous leurs problèmes. Malheureusement, dans une société complexe comme la nôtre, il n'y a plus d'impôt miracle ni d'impôt panacée. (Applaudissements sur divers bancs des républicains indépendants et de l'union des démocrates pour la République.)

M. André Labarrère. Puis-je vous poser une question, monsieur le ministre ?

M. le ministre de l'économie et des finances. Je vous en prie.

M. le président. La parole est à M. Labarrère avec l'autorisation de l'orateur.

M. André Labarrère. Monsieur le ministre, en matière de prêts pour constitution de réserves foncières, j'admire la sérénité du maire de Saint-Cloud. Maire de Pau, cela fait quatre ans, en effet, que j'essaie d'obtenir de tels prêts. Je me heurte à une procédure invraisemblable, sans parvenir à savoir exactement à qui il faut s'adresser. J'ai fait toutes les démarches possibles auprès des autorités, en vain.

M. André-Georges Voisin. Je n'ai pas davantage obtenu de prêts.

M. André Labarrère. J'aimerais bien que le maire de Saint-Cloud m'indique la méthode à suivre, car je ne vois pas pourquoi il y aurait deux poids et deux mesures.

M. le ministre de l'économie et des finances. Monsieur Labarrère, il est exact que la procédure d'attribution de ces prêts est extrêmement longue, notamment dans la région parisienne où il faut passer à la fois par la préfecture et par le district. La ville de Saint-Cloud reçoit actuellement des prêts correspondant à des acquisitions réalisées il y a deux ou trois ans. Il existe une enveloppe annuelle des prêts pour réserve foncière, et je suis à votre disposition pour examiner avec vous les cas concrets que vous auriez à me soumettre.

M. André Labarrère. Je n'y manquerai pas, monsieur le ministre.

REFORME DE L'URBANISME ET DE LA POLITIQUE FONCIERE

M. le président. Nous abordons maintenant l'examen du projet de loi portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière (n° 1588, 1828).

Sur ce projet, j'ai reçu de M. Claudius-Petit une motion de renvoi en commission, déposée en vertu de l'article 91, alinéa 6, du règlement.

La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Mesdames, messieurs, je viens défendre ici un impôt mythique né d'une commission de préparation du V^e Plan — nous en sommes au VII^e — qui n'était pas, elle, mythique et dont les responsables, en particulier son président, méritent la reconnaissance non seulement de l'Assemblée mais de tous les pouvoirs publics.

Je défends l'impôt mythique qui fit l'objet des conclusions de la commission réunie en 1972 sous la présidence de M. Barton, conclusions approuvées par le Gouvernement et auxquelles il n'a été donné rigoureusement aucune suite.

Et voilà que je suis la cible de la grosse artillerie qui peut tonner d'autant plus fort que le silence remarquable de la radio et de la télévision nationales sur les interventions d'hier montre que l'on peut toujours tirer à bout portant sans que l'on sache qui a été atteint. (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et des radicaux de gauche.*)

Je ne cache pas que j'éprouve une certaine souffrance en tant que membre de la majorité à constater que pour combattre une réforme, alors que l'on se proclame partisan de toutes les réformes, alors même que parfois l'on a inscrit dans son programme électoral l'impôt foncier, on n'hésite pas à caricaturer l'adversaire...

M. André Fanton, rapporteur. Très bien !

M. Eugène Claudius-Petit. ... au lieu d'examiner posément le fond du problème sans essayer de détourner l'attention ni se livrer à des déclarations qui défient parfois l'entendement.

Je vous demande donc de vous référer à ce qu'affirmait en 1967 M. Michel Debré — et certes M. Michel Debré n'est pas socialiste, ou tout au moins n'est pas membre du parti socialiste, ce qui n'est peut-être pas la même chose. (*Sourires.*)

Si nous perdons de vue, déclarait-il, que toute loi, toute réforme foncière a pour but essentiel de rendre plus fluides les transactions immobilières, c'est-à-dire de placer sur le marché des terrains à bâtir, nous ne faisons pas notre métier de législateur. Et M. Michel Debré expliquait ensuite par quelles voies passait la reprise de cet enrichissement sans cause qui a nom plus-values.

Ce que l'on nous propose aujourd'hui est assez paradoxal. Un ministre s'étonne que la construction d'un pont qui doit rendre constructible toute une partie de la région de Grenoble ait fait augmenter le prix des terrains, leur ait fait précisément subir une plus-value. Mais voilà qu'on nous propose pour l'avenir, pour bientôt, pour après-demain, une nouvelle loi tendant à la récupération des plus-values au moment de la vente. Mais, monsieur le ministre de l'économie et des finances, quel a été le moteur, l'élément accélérateur, de la hausse des valeurs foncières sinon les multiples lois par lesquelles on a essayé de récupérer ces plus-values...

M. André Fanton. Bien sûr !

M. Eugène Claudius-Petit. ... qui ont toujours été incorporées au préalable au prix de vente ? (*Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

Comment expliquer cet étrange flectement qui a été couvert du nom de spéculation foncière ? On a accablé les promoteurs mais on a oublié de penser aux propriétaires qui avaient encaissé la différence. Il est tout de même trop facile d'accuser les promoteurs chaque fois que la densité des constructions est trop élevée dans une ville sans jamais parler de la lâcheté de la municipalité qui l'a permise.

M. le ministre de l'économie et des finances. Voilà le vrai problème.

M. Eugène Claudius-Petit. Je suis heureux de vous l'entendre dire. Mais personnellement j'appelle lâcheté ce qui est une lâcheté et je n'accable pas ceux qui cherchent à faire le mieux possible leur métier. Je demande aux autres de remplir leur devoir civique ; ce n'est pas la même chose.

C'est parce que je pose le problème de cette façon que je ne me préoccupe pas de savoir par qui est approuvée la proposition que je défends obstinément depuis plus de quinze ans, car c'est depuis bien avant 1967 que j'ai défendu le principe de l'impôt foncier.

Qui a accordé le droit de préemption aux communes ? Est-ce un groupe de l'Assemblée ou est-ce le Gouvernement ? Qui a institué la déclaration de la valeur vénale du bien que l'on se propose de vendre à l'intérieur du périmètre, afin de permettre éventuellement l'exercice du droit de préemption par le maire ? Qui ? Ce n'est pas moi, c'est le Gouvernement !

Qui a prévu l'institution de verrous pour que les municipalités ne puissent pas abuser de cette procédure ? Votre rapporteur et votre serviteur, parce que nous sommes des libéraux et que nous sommes contre tout abus qui pourrait se produire

Mais qu'est-ce donc que cette municipalisation à laquelle pourrait conduire la préemption ? Une municipalisation à terme, lente, au fur et à mesure de l'acquisition de terrains que l'on ne revendrait pas.

Qui a heureusement institué la concession des sols, sinon la loi de 1967, si peu appliquée ? Qui donc faisait obligation aux villes nouvelles de ne pas revendre leurs terrains et qui donc n'a pas permis que cela devienne réalité, sinon ceux qui ont refusé les indispensables moyens de trésorerie aux villes nouvelles ?

M. Michel Boscher et M. Hubert Dubedout. Très juste !

M. Eugène Claudius-Petit. J'ai toujours protesté lorsque le mot de « municipalisation » recouvrait une idée mythique, c'est-à-dire lorsqu'on présentait la municipalisation comme une panacée, comme un remède pouvant intervenir tout de suite.

La solution, c'est la municipalisation, affirme-t-on ! Puis, quand on en vient à réfléchir et que l'on s'aperçoit que si l'on ne veut pas spolier les propriétaires, on ne peut pas municipaliser les sols d'un coup de baguette, on dit : la municipalisation interviendra à terme. Alors, monsieur le ministre de l'équipement, nous ne pouvons qu'approuver tous ceux qui renonceront à revendre les terrains acquis afin de préserver les générations futures du drame que nous vivons maintenant de devoir imposer les vivants pour ceux qui naîtront dans trente, quarante ou cinquante ans.

Après tout, nous avons envoyé, vous avez envoyé des missions. A Stockholm, vous avez vu comment les choses se sont passées en Suède. De la façon la plus capitaliste du monde dans ce pays socialiste.

La ville de Stockholm a acquis, avec les moyens du bord, des réserves foncières, mais pas pour trois, six ou douze ans : pour un siècle. Elle vient d'acheter des terrains qui ne seront peut-être pas viabilisés avant 2050 et construit sur des terrains acquis il y a cinquante, soixante ou quatre-vingts ans.

Messieurs les ministres, il s'agit de savoir si les pouvoirs publics vont prendre conscience du phénomène qui s'est produit en France plus brusquement qu'ailleurs parce que notre agriculture a été la dernière à comprendre qu'elle ne pouvait vivre à l'abri des vents du monde.

Si nous avons assisté à une explosion urbaine — je reprends là l'expression qu'ont utilisée nombre de ministres des gouvernements précédents — c'est parce que nous avons vécu dans la protection des temps.

Pourquoi donc dire maintenant que la loi dont nous discutons n'est jamais qu'une loi établissant un plafond légal, alors qu'elle a été présentée sur les ondes et dans les journaux comme étant la « réforme foncière » qui allait enfin nous permettre de remédier à tous les maux dont nous souffrons dans les villes ? J'irais presque jusqu'à dire : Sans blague ?

Ensuite, vous nous reprochez de parler d'impôt foncier, donc de fiscalisation. Mais que faites-vous donc dans votre projet de loi ? Il peut certes sembler étonnant que j'aie déposé un amendement pour lui ôter son caractère fiscal. Mais c'est précisément pour retrouver l'idée première de votre texte, qui était de déclarer que les communes étaient propriétaires de tout ce qui excédait le coefficient un, et pour replacer sur un plan juridique réel le plafond légal de densité. N'est-ce pas là une preuve de collaboration avec le Gouvernement ?

Pourquoi donc me suis-je trouvé d'accord avec des collègues appartenant à d'autres groupes et appartenant même — ô scandale — à l'opposition ? Je n'hésite pas à affirmer que cette loi, parce qu'elle intéresse l'ensemble des communes, qu'elles soient administrées par des hommes de droite, de gauche ou du centre, doit échapper aux idéologies, qui sont plus ou moins passagères. Elle intéresse la population tout entière et concerne aussi bien votre ville de Saint-Cloud, monsieur le ministre de l'économie et des finances — je ne sais plus très bien si vous appartenez à l'U. D. R. ou aux républicains indépendants (*Rires*) — que celle de Troyes, qui est administrée par un homme appartenant à l'U. D. R., ou celle de Grenoble, dont la municipalité est dirigée par un homme qui n'avait nul besoin d'appartenir à un parti pour être ce qu'il est.

Je pourrais encore citer l'exemple de Rennes et d'autres villes où l'urbanisme est un succès ; mais je me bornerai à parler des villes où il est un échec, car il ne sert à rien de parler de celles où tout a réussi. Je pourrais évoquer la ville que j'ai administrée pendant dix-huit ans. Je pourrais même vous dire qu'on en arrive à construire sur des terrains qui étaient réservés aux jeux des écoliers ; mais ceci est une autre histoire. Il faut traîner de ce qui ne va pas pour essayer de l'améliorer : des banlieues informes, des villes qui, malgré les efforts de leurs maires, ne parviennent pas à trouver leur identité, des villes où les municipalités sont confrontées à des problèmes dont les autres communes, qui n'ont pas les mêmes difficultés, ne veulent pas prendre la plus petite part.

Quand donc, monsieur le maire de Saint-Cloud, accepterez-vous de recevoir dans votre commune, à concurrence de 10 p. 100 de la population, les travailleurs immigrés vivant en isolés ? (Très bien ! et applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.)

Pour ma part, c'est précisément de tout cela que je veux parler et c'est à cause de tout cela que j'entends poser les problèmes sur le fond, parce qu'ils intéressent l'ensemble de la population.

Pourquoi donc — j'en arrive à l'objet de mon intervention — avoir déposé une motion de renvoi ? Parce que, messieurs les ministres, j'ai pris conscience de deux choses.

D'abord parce que, non pour la première fois mais pour la seconde, la discussion générale d'un projet de loi parvient à faire réfléchir l'ensemble de nos collègues et peut-être à infléchir leur point de vue.

Quand il s'est agi de l'avortement, on nous a d'abord soumis un projet de loi qui, disait-on, présentait toutes sortes d'avantages. J'ai fait observer qu'il ne résolvait que le cas d'une femme sur dix, mais que les neuf autres étaient abandonnées à leur misère et à leur solitude. On a alors ajourné la discussion de ce texte, pour le repenser et le modifier. Je ne prétends pas que le nouveau texte a été plus facile à voter, au contraire. Mais nous ne nous sommes pas lavés les mains du sort des neuf autres femmes : nous les avons prises en charge.

Eh bien, j'ai le sentiment que cette discussion générale a mieux fait comprendre combien le projet de loi aurait dû être présenté avec plus de modestie, sans qu'on parle de réforme foncière ou de réforme radicale allant permettre l'urbanisation, et qu'il eût mieux valu la présenter simplement comme un appoint, un appoint qui — entre nous, messieurs les ministres — ne concerne aucun des arrondissements ouvriers de Paris mais seulement les beaux quartiers, les Champs-Élysées, l'avenue du Bois, la ville de Neuilly, toutes sortes d'endroits où se posent des problèmes de surdensité.

Quant à moi, je regarde les autres quartiers, je regarde les villes de province, où la loi ne s'appliquera pas. Alors pourquoi l'avoir ainsi présentée ? C'est ce qui m'a incité à faire enfin aboutir une réforme qui, monsieur le ministre de l'économie et des finances, n'est pas mythique et qui n'est pas compliquée comme vous le prétendez mais qui peut fort bien ne pas avoir les effets cumulatifs que vous avez dénoncés.

Dans cette réforme, je propose de supprimer les autres impôts, la taxe foncière sur la propriété bâtie et sur la propriété non bâtie. Il est en effet inutile d'avoir trois modes d'imposition avec deux modes de calcul différents, la valeur locative d'un côté et la valeur vénale de l'autre. Mais, ainsi, je ne fais que suivre le bon exemple du Gouvernement. Quand vous avez établi le droit de préemption, monsieur le ministre de l'équipement, vous avez pris comme base la valeur vénale déclarée du bien tel qu'il se présente et je comprends très bien que vous ayez objecté que l'amendement de M. Fanton se traduirait par quinze millions de déclarations à contrôler. Mais je n'ai pas demandé cela.

M. Achille Peretti. Me permettez-vous de vous interrompre, mon cher collègue ?

M. Eugène Claudius-Petit. Volontiers !

M. le président. La parole est à M. Peretti, avec l'autorisation de l'orateur.

M. Achille Peretti. Je ne crois pas abuser de la parole dans cette enceinte. Mais mon excellent compagnon et ami Claudius-Petit a commis une grave erreur en citant une ville qu'il connaît moins bien que moi et dont il me semble qu'à une certaine époque, lorsqu'il était ministre, il considérerait qu'elle avait un plan d'urbanisme particulièrement sévère.

J'appelle l'attention de M. Claudius-Petit sur le fait qu'il n'y a pas de tour à Neuilly et qu'il oublie par ailleurs les dispositions de l'article 5 du projet de loi. L'avenue de Neuilly, actuellement avenue Charles-de-Gaulle, étant entièrement construite, je me permets de faire remarquer à l'ancien ministre et au député éloquent qu'il est que je ne vois pas où la ville de Neuilly percevra une taxe pour une surdensité quelconque.

Je livre à M. Claudius-Petit l'information suivante : il y a à Paris 8,50 mètres carrés d'espaces verts par habitant, contre 16 mètres carrés dans le département des Hauts-de-Seine et 35 mètres carrés à Neuilly sans compter le bois de Boulogne.

Il ne faut pas commettre d'erreur, surtout quand on a été ministre de l'équipement.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le maire et cher compagnon (sourires), en tant que ministre et pour avoir poursuivi un constructeur qui avait édifié deux étages supplémentaires, j'ai été condamné aux dépens par le tribunal qui a estimé que, dans cette période de pénurie, il était scandaleux d'obliger à démolir les deux étages.

M. Achille Peretti. Sur la plainte de qui ? Du maire !

M. Eugène Claudius-Petit. Je ne dis absolument pas que la faute incombait au maire.

Je suis prêt à aller avec vous le long de l'avenue qui mène à la Défense pour vous démontrer que, sur un certain nombre de parcelles, la densité est supérieure à un. C'est tout ce que je veux dire. Je ne vise pas les autres beaux quartiers où, en effet, la densité est bien moins élevée.

Mais j'en reviens à ce qui nous divise : présentement, monsieur le ministre, admettez-vous oui ou non l'échec de toutes les taxes sur les plus-values ?

Vous ne pouvez pas prétendre qu'elles ont été un succès. Le montant de leur produit annuel par rapport à la somme globale des mutations foncières est si ridicule que c'est à en pleurer.

Ensuite, vous ne pouvez pas dire que le système renoué des impôts locaux permet à l'urbanisation de se développer correctement. Il suffit pour s'en convaincre de lire le dernier Livre blanc des maires des grandes villes. Mais les petites villes sont sans voix.

Cependant, vous savez très bien, monsieur le ministre, que ce que l'on appelle la faculté contributive et qui est, en réalité, le rendement possible de ces impôts locaux ne permettra jamais le fonctionnement des équipements. M. Boscher, qui cherche à donner vie à une ville nouvelle, vient d'inaugurer une fameuse « agora » en déclarant aussitôt que, s'il ne recevait pas de l'Etat une subvention de 40 p. 100 pour son fonctionnement, il devrait y renoncer. C'est dire que les plus beaux espoirs que nous avons formés disparaissent.

Que voulons-nous faire avec l'impôt foncier ? Saisir sous la forme de rente ce qu'il n'est pas possible d'appréhender en capital sans risque d'accélérer la hausse des valeurs foncières et récupérer annuellement une partie de la plus-value produite par les équipements publics.

Vous me demandez quel sera le sort des petits propriétaires. J'ai tout à l'heure crié, peut-être dans le vide : « Je ne leur ferai rien payer ! » En effet, comme vous le faites pour toutes sortes d'autres impôts, on peut exonérer celui qui est propriétaire de la maison dans laquelle vit sa famille et qui ne dispose pas de ressources extraordinaires. Mais on peut aussi imaginer, comme cela se fait pour les soins dans les hospices et dans les hôpitaux, de prendre une hypothèque qui sera payée au moment où la maison sera revendue avec la plus-value résultant des travaux de la collectivité et constituant un enrichissement sans cause, ce qui, depuis la révolution de 1789, pose un problème jamais résolu. Au moment de cette mutation, il est juste pour la collectivité tout entière que les bénéficiaires des plus-values paient la somme retenue sous forme d'hypothèque.

Tout cela est parfaitement plausible, parfaitement honnête et parfaitement conforme au respect intégral — j'allais dire presque sacré — du droit de propriété. Si, dans le premier de mes amendements, j'essaie de redéfinir le droit de propriété, c'est tout simplement parce que, pour moi, le droit de propriété est la garantie des libertés individuelles. Victor Hugo et Jaurès — je le rappelais hier — étaient persuadés qu'il y avait un lien intime entre la propriété individuelle et les libertés individuelles.

Je défends la propriété. Mais, tant que vous tolérerez qu'un propriétaire puisse s'enrichir dans une ville qui s'appauvrit, vous mettez la propriété en péril. Or actuellement, dans toutes les villes en expansion, plus la ville s'équipe, plus les propriétaires s'enrichissent virtuellement et plus la commune s'appauvrit.

M. le ministre de l'équipement. Les propriétaires s'enrichissent virtuellement, dites-vous !

M. Eugène Claudius-Petit. Je ne demande qu'à profiter du moment de la virtualité.

Encore un fois, je m'insurge contre le fait que l'on mette en avant les petits propriétaires, comme les « smicards », en face de toutes les revendications sociales, pour permettre aux gros de s'abriter derrière eux. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.)

M. le ministre de l'équipement. Me permettez-vous de vous interrompre, monsieur Claudius-Petit ?

M. Eugène Claudius-Petit. Je vous en prie, monsieur le ministre !

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement, avec l'autorisation de l'orateur.

M. le ministre de l'équipement. Je suis content que M. Claudius-Petit ait, en un raccourci saisissant, déclaré que les gens devaient payer un impôt réel pour un enrichissement virtuel. (Applaudissements sur de nombreux bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.)

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le ministre et cher compagnon... (Sourires et mouvements divers.)

Les mots « cher compagnon » ont une signification pour ceux qui portent le petit ruban vert. (Applaudissements sur divers bancs.) Cela leur permet de se parler sans détour et sans que l'estime qu'ils se portent réciproquement en soit atteinte. (Applaudissements sur les mêmes bancs.)

M. Edouard Schloesing. Merci pour les autres !

M. Eugène Claudius-Petit. Je ne relèverai pas le « Merci pour les autres ». Je n'en vois pas la raison !

Lorsqu'on a connu ensemble les mêmes dangers, il subsiste une fraternité qui, quelles que soient les divergences d'opinion, permet de se parler plus carrément, plus directement.

Cela dit, M. le ministre des finances pourrait-il nous jurer (Sourires) qu'il ne prélève jamais d'impôt sur un enrichissement virtuel, non réalisé dans une mutation ? Allons donc !

Il faut être sérieux. (Nouveaux sourires.) Notre système fiscal est plein de ce genre de choses. C'est normal. C'est la vie.

Je répète ma phrase et, si j'emploie un raccourci frappant, j'en serai heureux : il est indécent que les communes s'appauvrissent alors que les propriétaires fonciers et immobiliers s'enrichissent des travaux engagés par la commune et payés par tous les contribuables, c'est-à-dire même par les plus pauvres. Là est le scandale.

Le scandale, c'est qu'une ville se développe dans tel ou tel quartier et non pas au profit de l'ensemble de ses habitants.

Certes, monsieur le ministre, la loi que vous nous proposez, quoi qu'on en puisse penser, pourra s'appliquer. Mais elle ne sera pas la panacée. Je crains même qu'elle n'apporte pas de solution ! Elle intéresse, de l'avis même du ministre, 1,5 p. 100 des permis de construire et, même si elle porte sur 45 p. 100 des valeurs foncières qui ont fait l'objet de transactions dans l'année, celles-ci ne sont le fait que d'une petite partie de la population : la ville c'est autre chose.

La ville, ce n'est pas tel ou tel quartier, c'est un tout ; la ville, c'est aussi ce qui l'entoure ; la ville ce sont les petites gens ; la ville, c'est aussi l'espace qu'il faut organiser pour une meilleure vie quotidienne.

Il ne suffit pas de lancer l'opprobre contre telle ou telle opération.

Il est tellement facile, après coup, de dénoncer les tours après les avoir laissé grandir sur les plans et après avoir laissé s'établir les systèmes de financement qui permettront précisément qu'elles grandissent. Il est vraiment trop commode de dire que tout le mal vient des tours. Non ! ce ne sont pas les tours qui sont en cause, c'est tout ce qui est autour des tours. (Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

A Paris, sous prétexte d'économies, la R. A. T. P. ferme certaines de ses lignes le samedi et le dimanche, ce qui empêche les pauvres gens d'aller voir leur famille, faute de disposer d'une voiture ou de pouvoir payer un taxi. Voilà ce qui est en cause : une absence totale d'organisation que l'on déplore aussi dans certaines autres villes.

Toujours dans la capitale, dans la « ville-lumière », monsieur le ministre, où le terrain vaut 50 000 francs le mètre carré aux Champs-Élysées, 27 p. 100 des logements n'ont ni l'eau ni les w.-c. et dans certains quartiers des hommes et des femmes croupissent dans une promiscuité sans nom.

M. Jean Chambon. Effet facile !

M. Eugène Claudius-Petit. Vous nous présentez un système qui, selon vous, a toutes les vertus. Il n'en est rien même s'il a le mérite de résoudre le problème de l'expropriation par la fixation du juste prix sur la valeur déclarée par le propriétaire et non plus à partir des estimations que je ne sais quelle commission ou du juge foncier qui peuvent évidemment se tromper.

Vous vous refusez à admettre l'évidence. Vous essayez de nous mettre en garde contre l'impôt foncier en nous citant certaines villes américaines où cette formule est un échec. Mais vous ne parlez pas des villes américaines où l'impôt foncier fonctionne remarquablement. C'est affaire de volonté communale ! Dans certaines villes américaines le centre se renouvelle automatiquement. Et nous daubons sur celles dont le centre pourrit ! Mais personne ne va voir le centre de Paris ou de quelques autres villes. Et contre cet état de choses nous n'avons pas de solution.

Cette motion de renvoi, si elle est votée, aura contribué, je l'espère, à faire comprendre que l'impôt foncier unique, assis sur les valeurs du bâti et du non-bâti, globalement considérées, par sa simplicité de déclaration — comparable à celle de l'impôt sur le revenu — peut seul apporter quelque sécurité dans les opérations de rénovation tout en permettant à vos services, monsieur le ministre, de fixer la subvention pour rénovation sur un prix connu, qui ne changera pas, qui ne sera pas multiplié par trois entre le début et la fin de l'opération. Voilà ce qui est en cause.

Je demande en conséquence à l'Assemblée de voter la motion de renvoi pour que nous puissions élaborer une loi meilleure qui résolve enfin le problème de l'urbanisation en donnant aux communes les moyens de le maîtriser. (Applaudissements sur de nombreux bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux et sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.)

M. le président. La parole est à M. Lauriol, inscrit contre la motion de renvoi en commission.

M. Marc Lauriol. Mon ami M. Claudius-Petit ne m'en voudra certainement pas si je lui fais part de ma surprise de l'entendre lier l'impôt foncier au renvoi en commission de l'ensemble du texte qui nous est proposé.

Car, que je sache, l'Assemblée est saisie d'un amendement de la commission des lois — dit amendement Fanton car il est effectivement dû à l'initiative de notre collègue M. André Fanton — à propos duquel nous discuterons de cet impôt foncier. Mais encore faut-il que la discussion s'engage normalement. Que se passera-t-il si l'on suit M. Claudius-Petit dans ses conclusions ? Le texte sera renvoyé. N'aurait alors débattu de l'impôt foncier que M. le ministre de l'équipement, M. le ministre de l'économie et des finances, M. le rapporteur et M. Claudius-Petit, mais pas moi. Car je ne traiterai pas le fond à l'occasion d'une procédure de renvoi en commission. Et si cela était, cela ne ferait jamais que cinq personnes. Or dans cette Assemblée ceux qui ont leur opinion à donner sur cet impôt foncier qui soulève un véritable problème de société sont plus nombreux.

Je suis personnellement hostile à la création d'un tel impôt car je pense, avec M. le ministre de l'équipement, que celui-ci aboutirait à un résultat exactement opposé à celui que ses auteurs recherchent, d'une façon d'ailleurs très louable. Mais je me réserve d'intervenir au fond dans la discussion des articles — si toutefois celle-ci s'engage — et j'aurai certainement alors d'autres contradicteurs que MM. Fanton et Claudius-Petit, et ce sera normal.

Par conséquent, il me paraît tout à fait singulier de corseter une discussion aussi grave dans les règles strictes de la motion de renvoi. Il faut laisser venir la discussion sur l'impôt foncier comme sur les autres sujets que traite ce projet et permettre à chacun d'exprimer librement et complètement son point de vue dans un débat qui ne soit pas tronqué.

En outre, si l'on suit M. Claudius-Petit dans ses conclusions, nous allons rejeter la discussion de l'ensemble de ce texte dans les ténèbres incertaines du déroulement de cette session d'automne marquée par l'examen du budget. Voilà près d'une semaine que les orateurs se succèdent et nous n'avons pas encore amorcé l'examen des articles, si bien que la semaine prochaine risque de ne pas suffire à épuiser le débat. Quand donc retrouverons-nous le temps de discuter au fond, comme il convient, et à tête reposée un tel texte ? Si la motion de renvoi était adoptée, autant dire que nous renverrions la discussion du projet aux calendes grecques. Il viendrait on ne sait quand. Nous nous déroberions ainsi devant nos responsabilités.

L'impôt foncier pose un problème grave dont il faut certes discuter maintenant. Mais il en est d'autres dans le texte qui nous est soumis qui, sans que je tranche au fond, m'apparaissent tout aussi importants.

Il en est ainsi de la lutte contre les inégalités, si souvent dénoncées, dans l'estimation de la valeur des terrains, inégalités qui résultent des variations de prix selon les endroits où ces terrains se trouvent situés. Et ici vient se glisser le spectre hideux de la spéculation. N'est-il pas temps également d'aborder cette question importante ?

Il s'agit aussi de l'équilibre à rechercher demain, pour nos enfants, entre la vie urbaine et la vie rurale dans notre pays, et de la « dédensification » des centres-villes, où le sol vaut de l'or mais où les gens vivent dans des conditions qui menacent de devenir insupportables. Ne convient-il pas d'y porter dès maintenant remède ?

Et n'est-il pas nécessaire aussi de faire participer les citoyens par une meilleure information sur des questions qui les touchent directement ?

N'est-il pas enfin indispensable d'accroître les moyens des collectivités locales afin de leur permettre de maîtriser leur propre développement qui fuse sous leurs pieds sans qu'elles puissent aujourd'hui le contrôler, si bien que l'on vient nous accuser de ne pas maîtriser l'urbanisation ?

Il s'agit de créer des moyens. Dans cette politique d'ensemble, on relève des retouches, voire des atteintes au droit de propriété. Certains les dénoncent ; d'autres estiment que les mesures prévues en évitent de pires qui lèseraient encore plus gravement le droit de propriété.

C'est donc un grand débat de société qui est engagé.

Face à de telles responsabilités, j'estime, mes chers collègues, que nous devons suivre une première règle d'or. C'est de réfléchir mûrement, d'étudier profondément le texte qui nous est soumis. C'est ce que nous avons fait. N'oublions pas qu'il nous a été soumis au début du mois de mai. La commission des lois en a discuté à fond pendant deux mois, presque sans désemparer. MM. les ministres — et spécialement M. le ministre de l'équipement — y ont été largement entendus, à longueur de journées et même de nuits ; nous avons travaillé au tableau noir, dessiné des graphiques et des courbes. Nous avons obtenu toutes les explications souhaitables, tous les renseignements nécessaires. Nous avons pu ensuite, pendant les trois mois d'été, réfléchir sur les textes et la commission s'y est employée. Dans la seconde moitié du mois d'août, nous avons été saisis du remarquable rapport de M. Fanton — je tiens à lui rendre hommage au passage — rapport qui nous donnait largement matière à réflexion. Nous avons repris nos travaux au mois de septembre et nous constatons aujourd'hui que nos collègues ont déposé plus de cinq cents amendements tous longuement pesés et médités.

Dès lors, peut-on admettre que le dossier n'est pas en l'état ? J'affirme que ce ne serait pas raisonnable.

Le dossier est prêt.

Nous devons maintenant nous imposer une deuxième règle d'or : ne pas renvoyer la discussion de ce texte aux calendes les plus incertaines, car nous serions incapables de fixer un délai, et ne pas nous dérober devant nos responsabilités.

Au demeurant, l'opinion publique a été informée de l'ensemble du sujet depuis plus de cinq mois et elle attend de ses représentants qualifiés qu'ils s'engagent.

Je pense, mes chers collègues, sans jamais avoir abordé le fond du problème, vous avoir donné mon sentiment sur ce projet. Ce dont je suis certain, c'est que l'heure de nos responsabilités a sonné. N'essayons pas d'arrêter la pendule car elle marcherait ensuite plus vite que nous. (*Applaudissements sur de nombreux bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

M. Max Lejeune. Au nom du groupe des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, je demande une suspension de séance.

M. le président. La suspension est de droit. Accepteriez-vous d'entendre auparavant l'avis du rapporteur et du Gouvernement ?

M. Max Lejeune. Bien volontiers.

M. le président. Je vous en remercie.

La parole est à M. le rapporteur.

M. André Fanton, rapporteur. Le rapporteur de la commission des lois est dans une situation simple : il a à rapporter le sentiment de la commission. (*Sourires.*)

Or, la commission n'a pas donné un avis favorable à la motion de renvoi de M. Claudius-Petit et je voudrais dire pourquoi, à titre personnel, je la rejoins sur ce point.

Après avoir entendu les explications de M. Lauriol, qui a défendu des idées qui lui sont chères, je voudrais revenir sur les propos tenus tout à l'heure par les représentants du Gouvernement.

M. le ministre de l'équipement et M. le ministre de l'économie et des finances, en effet, n'ont pas rapporté de manière très exacte — qu'ils me pardonnent de le faire observer — ni la réalité ni les intentions de certains d'entre nous sur

l'impôt foncier. Comme je veux éviter que se répande dans l'opinion publique l'idée que l'impôt foncier n'est rien d'autre que ce qui vient d'en être dit par les ministres, je préfère, qu'on aille au fond des choses.

M. Marc Lauriol. Très bien !

M. André Fanton, rapporteur. Il est par trop facile, en effet, de citer des chiffres qui sont contraires à la réalité. Hier soir, selon le compte rendu analytique, M. Simon-Lorière — dont je regrette l'absence mais que je cite tout de même — a déclaré ceci : « J'ai pu acquérir certains terrains et je vais les redistribuer en parcelles, au prix d'environ 60 000 francs. Mais si intervient une taxe de 0,50 p. 100, l'achat dépassera alors les possibilités d'un revenu moyen. »

Sur le moment — mes facultés mathématiques sont modestes ! — je n'ai pas été capable de calculer l'impôt. Mais, cette nuit, je l'ai fait. (*Sourires.*)

Si vraiment on ne peut pas payer 300 francs par an pour une propriété non bâtie, alors je me demande ce qui se passe aujourd'hui : on raisonne comme s'il n'existait pas un impôt sur les terrains ! Puis-je rappeler tout de même — M. le ministre de l'économie et des finances en a développé le mécanisme — qu'un tel impôt existe ? La seule différence, c'est qu'il est basé sur une évaluation administrative — dont le ministre de l'économie et des finances est visiblement enchanté — qui n'a rien à voir avec la réalité au bout de deux ans. C'est le fond du débat. (*Applaudissements sur divers bancs de l'union des démocrates pour la République, des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux et des socialistes et radicaux de gauche.*)

Dans un journal économique de ce matin, un document, visiblement fourni par l'association des maires de France, donne un certain nombre d'exemples qui ne correspondent pas non plus à ce qu'a prétendu le Gouvernement.

Je lis en effet : « Si l'on prend une commune de 7 400 habitants — nous ne sommes pas à Paris, ni à Bordeaux, ni à Grenoble, mais dans la région Rhône-Alpes — on s'aperçoit que ses impôts directs locaux pourraient augmenter de 120 p. 100 avec un impôt foncier à 1 p. 100 frappant tous les terrains. Si les terrains urbains seuls sont imposés à ce même taux, l'augmentation est encore de 98 p. 100. Le gain est moins intéressant avec le taux minimal de 0,1 p. 100 : + 8,9 p. 100. »

Monsieur le ministre, peut-être le taux maximum que je propose est-il trop élevé, mais si le Gouvernement nous avait fourni les éléments dont dispose l'association des maires de France, j'aurais sans doute été prêt à juger le taux de 0,5 p. 100 suffisant.

Je souhaiterais que l'on cesse de déformer la réalité. Les inspecteurs des finances travaillent sans aucun doute beaucoup, mais l'association des maires de France, elle, nous donne des exemples concrets. Elle cite encore le cas d'une commune de 295 habitants — ne s'agit donc pas d'une grande ville — et celui d'une localité urbanisée de la région parisienne. Que lit-on au sujet de cette dernière ? Que « le montant de l'impôt foncier par habitant, même à 1 p. 100, reste tolérable et se situe à 407 francs. Dans les autres cas, il est inférieur et va de 251 à 381 francs. »

Monsieur le ministre, je veux bien admettre que j'aie tort, que la commission se soit trompée, que nous ayons commis une erreur, mais voilà maintenant douze ans que nous parlons de cela et huit ans que nous avons voté une taxe d'urbanisation que jamais le Gouvernement n'a voulu appliquer pour la bonne raison qu'il ne le souhaitait pas. Ce qu'a dit tout à l'heure M. le ministre de l'économie et des finances à propos du livre foncier montre bien où nous en sommes : il s'agit d'une caricature.

Croit-on réellement que le ministre de l'intérieur va demander au ministre des finances de s'occuper du livre foncier d'Alsace, alors que tout le monde sait, avec les praticiens, que le livre foncier d'Alsace est, précisément un exemple et que le système en usage à l'« intérieur », pour parler comme les Alsaciens, n'en est pas un ?

Il convient de dissiper cette espèce de trouble dans lequel on veut faire évoluer le débat. Disons les choses comme elles sont. Discutons-en.

Que M. Claudius-Petit me pardonne. Au nom de la commission, et en mon nom personnel, j'invite l'Assemblée à voter contre la motion de renvoi en commission.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je considère qu'il importe, comme l'a très excellemment marqué M. Lauriol, que nous allions au fond du débat, et tout de suite.

En conséquence, je m'oppose à la motion de renvoi et je demande un scrutin public.

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-huit heures, est reprise à dix-huit heures trente.)

M. le président. La séance est reprise.

Sur la motion de renvoi en commission, je suis saisi, par le groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche et par le Gouvernement, d'une demande de scrutin public.

La motion est-elle maintenue, monsieur Claudius-Petit ?

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le président, j'ai écouté avec la plus grande attention les propos que M. le rapporteur a tenus avant la suspension de la séance.

Or, depuis, j'ai pu me procurer un texte que j'entends citer et que je n'avais pas encore retrouvé lorsque je suis monté, tout à l'heure, à la tribune. Quelques lignes montrent que mes aspirations sont saintes puisqu'elles sont approuvées par le Premier ministre lui-même. C'est pourquoi, après avoir entendu deux de ses ministres indiquer qu'il n'y avait pas de lien entre l'impôt foncier et l'urbanisation et que la question de l'impôt foncier pouvait être complètement séparée de toutes celles qui concernent l'urbanisme, je ne puis m'empêcher de citer ces quelques phrases : « Lors des assises de l'U. D. R., l'institution d'un impôt foncier annuel assis sur la valeur vénale déclarée des terrains a été envisagée. Outre les ressources qu'il procurerait aux communes, cet impôt permettrait, grâce au procédé de la déclaration, une normalisation des prix en cas d'expropriation et un frein sérieux à la spéculation, par l'intermédiaire de la taxation des plus-values. »

M. André Fanton, rapporteur. Excellent !

M. Eugène Claudius-Petit. Des plus-values virtuelles, monsieur le ministre de l'équipement !

Je poursuis ma lecture : « Les communes seraient ainsi dissuadées d'utiliser les prérogatives que leur confère la législation foncière, dans le but trop prépondérant de se procurer des recettes ».

M. André Fanton, rapporteur. Très bien !

M. Pierre Mauger. C'est une bonne lecture !

M. Eugène Claudius-Petit. J'ai tiré ces lignes de L'Enjeu ; elles sont écrites sous l'autorité de M. Jacques Chirac qui, vraisemblablement, ne peut pas être différent de M. le Premier ministre.

M. le président. Monsieur Claudius-Petit, vous avez, certes, d'excellentes lectures, mais je vous serais obligé de répondre à la question que je vous ai posée.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le président, j'estime avoir le droit d'exposer les raisons qui m'ont conduit à la décision que j'ai prise.

Je savais bien que, compte tenu de la composition et des travaux de la commission, le dépôt de ma motion de renvoi ne saurait modifier la position que celle-ci a adoptée sur l'ensemble des textes et que, de toute façon, nous nous retrouverions ici, après la suspension, pour aborder la discussion du projet. Voilà qui donne à cette motion de renvoi une valeur relative.

Mais le fait que M. le ministre de l'équipement ait cru devoir insister pour que le vote ait lieu par scrutin public risque de lui enlever cette valeur relative et de lui donner une autre signification.

Je ne veux pas être, même parmi mes amis, un homme isolé.

Cependant, monsieur le ministre, à aucun moment de la discussion, je ne laisserai passer la moindre occasion de dénoncer les abus d'interprétation qui risqueraient d'être commis à propos d'un texte que l'on n'a pas le droit de présenter sous une forme caricaturale ; je ne laisserai pas passer la moindre occasion de dénoncer l'illusion qui pourrait faire croire aux Français qu'il n'y a pas de lien entre l'impôt foncier et leur bien-être quotidien ; je ne laisserai pas passer la moindre occasion de dénoncer les faux-semblants en ce qui concerne la

récupération en capital des plus-values foncières. Autrement dit, je dénoncerai tout dessein que le Gouvernement nourrirait et qui ne pourrait que tromper l'opinion publique.

Mais, en même temps, je tenterai sans relâche, tout au long de la discussion, de faire admettre à mon ami Fanton qu'il serait préférable d'adopter la méthode d'évaluation, par déclaration, du Gouvernement en matière de préemption et d'accepter que la base de la déclaration du propriétaire soit la valeur globale du bien, c'est-à-dire celle que chacun connaît, afin d'enlever à M. le ministre des finances toute velléité, pour ne pas dire toute prétention, de contrôler les déclarations de valeur des millions de parcelles qui, paraît-il, composent la propriété foncière en France. En effet, la déclaration personnelle concernant les biens bâtis et non bâtis enlève à quiconque, dans l'administration, le moindre prétexte pour contrôler les dires, quitte à ce qu'on vérifie, de temps en temps — et cela ne va pas plus loin — comme en matière d'impôt sur le revenu, si certains n'exagèrent pas, en plus ou en moins.

Dans ces conditions, et comme, de toute manière, même en cas de vote positif, le même texte reviendrait en discussion, je retire ma motion de renvoi. (Murmures sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche. — Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

M. le président. La motion de renvoi étant retirée, le passage à la discussion des articles du projet de loi dans le texte du Gouvernement est de droit.

Avant l'article 1^{er}.

M. le président. M. Claudius-Petit a présenté un amendement n° 415 ainsi conçu :

« Avant l'article 1^{er}, insérer le nouvel article suivant :

« L'article 544 du code civil est complété par un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« La propriété est un droit dont l'usage doit contribuer au bien-être de la collectivité. »

La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Cet amendement tend à compléter l'article 544 du code civil.

Pourquoi, me dira-t-on, modifier cet article qui, jusqu'à présent, a rendu bien des services malgré un libellé surprenant, où se mêlent relativité et absolu ? J'ai pensé qu'au moment où, redéfinissant le droit de propriété, le Gouvernement séparait de celui-ci le droit de construire, il n'était pas inutile d'affirmer et d'inscrire dans le code civil que le droit de propriété était un droit fondamental.

Je n'ai pas voulu reprendre la formule, bien qu'elle soit plus belle encore, qui a été retenue dans la constitution allemande : « La propriété oblige. Son usage doit en même temps contribuer au bien public ». Mais, en rappelant une telle obligation dans mon amendement, j'entends indiquer quelle doit être l'orientation de toute loi foncière et de toute loi d'urbanisme.

Il ne doit jamais y avoir de spoliation, mais il ne doit jamais y avoir non plus de droit sans devoir. J'attache à ce point une grande importance. Nous commençons à glisser vers une société où n'existeraient plus que des droits et où personne n'aurait de devoirs.

Il ne faut plus que le propriétaire ait le sentiment de ne rien devoir à la société : lorsqu'il est tenu de céder son bien à la collectivité, c'est toujours dans l'intérêt général. Nous devons inscrire cela dans la loi !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. André Fanton, rapporteur. La commission n'a pas adopté l'amendement n° 415 de M. Claudius-Petit. En effet, elle a considéré que la refonte du code civil n'avait peut-être tout à fait sa place dans le texte de loi que nous examinons aujourd'hui. L'article 544 du code civil a une longue histoire et a donné naissance à une jurisprudence. Le texte proposé par le Gouvernement, qui rappelle certains principes, en tête de la loi, paraît suffisant. Il ne serait sans doute pas opportun de modifier un article du code civil datant du Consulat.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Sur le fond, j'approuve parfaitement l'idée qui a été développée par M. Claudius-Petit et qui concrétise bien ce que doit être notre position.

Néanmoins, modifier à l'occasion de la discussion d'une loi sur l'urbanisme un article du code civil serait très grave. J'aurai donc tendance à m'en remettre à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 415. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. Eugène Claudius-Petit. C'est bien !

M. le président. MM. Canacos, Maisonnat, Combrisson et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement n° 1 ainsi conçu :

« Avant l'article 1^{er}, insérer le nouvel article suivant :
« Il est institué, au profit de la caisse d'aide à l'équipement des collectivités locales, une taxe assise sur la part du prix de vente des locaux à usage d'habitation qui excède de 20 p. 100 le prix maximum des logements bénéficiant de l'aide de l'Etat. »

La parole est à M. Canacos.

M. Henry Canacos. Après avoir écouté avec attention les orateurs qui sont intervenus dans la discussion générale, je présenterai quelques observations.

Première remarque : presque tous les représentants des groupes — M. Pierre Mauroy, M. Claudius-Petit, M. Icart — ont affirmé que le versement relatif au dépassement du plafond légal de densité sera intégré ou risque fortement d'être intégré dans les prix fonciers. Il ne pourra donc permettre de juguler la spéculation foncière.

A notre avis, il est clair que, dans un premier temps, par suite du refus des propriétaires de baisser le prix des sols, il y aura gel dans les centres de ville, gel qui se traduira par une poussée inévitable vers les périphéries où la demande sera plus forte ; une hausse du prix des terrains s'y produira donc.

En conséquence, les logements sociaux seront frappés doublement, d'une part, par cette hausse ; d'autre part, parce que 25 p. 100 du versement, dans les Z. A. C., iront tout de même au fonds de péréquation. Et s'il n'y a pas de Z. A. C., le prix d'achat des terrains destinés à la construction de logements sociaux, dans la région parisienne, par exemple, sera taxé sur la moitié de son montant.

Dans un deuxième temps — et c'est très grave — puisque le centre de ville continuera à garder son caractère et son attrait économique, il y aura, après cette hausse du prix des terrains en périphérie, reflux de la vague et montée du prix des terrains dans les centres de ville. On peut donc en conclure que la loi qui nous est proposée, si par malheur elle était adoptée par le Parlement, accentuerait la spéculation foncière au lieu de la ralentir.

On ne distingue d'ailleurs plus très bien l'objectif poursuivi. Lutter contre la spéculation foncière ? Plus personne n'y croit maintenant ou on y croit de moins en moins. Accréditer l'idée démagogique d'une augmentation des ressources des collectivités locales ? Elle semble très problématique.

Nous sommes donc dans le brouillard le plus total, s'agissant notamment du taux d'assiette du versement. Le Gouvernement nous propose de fixer le plafond légal de densité à 1. La commission des finances, sur proposition d'un membre de la majorité, voudrait qu'on retienne le coefficient d'occupation des sols des plans d'occupation des sols, c'est-à-dire le Cos ; vous conviendrez, monsieur le ministre, qu'il ne restera alors plus rien, sauf dérogation. La commission de la production et des échanges, toujours sur proposition d'un membre de la majorité et pour clarifier les choses, suggère, elle, que le plafond légal de densité soit de 0,75.

Les membres du groupe communiste, je le dis nettement, vous laisseront faire votre triste et dur choix. Ils ne participeront pas à ces querelles, d'autant que leurs propositions permettraient de clarifier la situation.

J'en viens maintenant à l'amendement que j'ai déposé avec les membres de mon groupe.

Je ne reprendrai pas la démonstration que j'ai faite hier à la tribune — je pense que l'Assemblée m'a écouté ou lu, tout au moins — mais je rappelle que la formation des prix des terrains s'effectue en fonction de la rentabilité possible du capital investi ; en conséquence, le véritable moteur de la spéculation foncière est la spéculation immobilière qui prend elle-même sa source dans une absence de politique sociale du logement.

Nous considérons donc qu'il convient de s'engager — et nous continuerons de lutter dans ce sens — dans la voie d'une véritable politique sociale du logement, d'une part en abaissant les taux des emprunts effectués pour réaliser les logements sociaux et, d'autre part, en favorisant l'accession à ces logements, notamment par le relèvement des plafonds de ressources pris en considération.

En outre, nous estimons qu'il convient, parallèlement, de taxer la construction de standing, à titre dissuasif. A cet effet, nous proposons l'instauration d'une taxe sur les logements de standing, dont le taux pourrait être proportionnel à l'importance du standing.

Tel est l'objet de notre amendement n° 1.

J'aurai sans doute l'occasion, au cours du débat, d'indiquer les raisons pour lesquelles nous avons proposé d'allouer le produit de cette taxe à la caisse d'aide à l'équipement des collectivités locales. Mais l'Assemblée ferait preuve d'une grande sagesse en adoptant notre texte qui vous permettrait notamment de sortir du brouillard dans lequel vous vous êtes engagés. (Applaudissements sur les bancs des communistes.)

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. André Fanton, rapporteur. M. Canacos a exposé longuement des considérations étrangères à son amendement. Pour ma part, je vais essayer de donner l'avis de la commission sur la disposition qu'il prévoit.

La commission est quelque peu perplexe devant les conséquences de cet amendement, que M. Canacos n'a peut-être pas toujours bien envisagées. En effet, une taxe assise sur la part du prix de vente des locaux à usage d'habitation qui excède de 20 p. 100 le prix maximum des logements bénéficiant de l'aide de l'Etat prêterait à toutes les confusions et discussions.

M. Canacos fait semblant de croire que cette disposition aura comme résultat de frapper les promoteurs immobiliers. Elle aura plutôt pour effet de frapper les acquéreurs de logements. M. Canacos considère peut-être qu'au-dessus de 20 p. 100 du prix maximum des logements bénéficiant de l'aide de l'Etat il ne faut surtout pas encourager la construction et l'accession à la propriété. C'est sa conception, mais ce n'est pas celle de la commission.

De plus, M. Canacos n'évoque nullement la construction individuelle. Certaines personnes désirent peut-être construire une maison pour elles seules et dont le prix dépassera de 20 p. 100 le prix plafond fixé pour les logements bénéficiant de l'aide de l'Etat. Elles seraient alors pénalisées et on risquerait d'aboutir à des résultats invraisemblables.

Je le répète, l'amendement n° 1 n'a vraiment rien à voir avec le sujet de notre débat. Mais je suis un peu étonné de l'attitude que le groupe communiste envisage de prendre en ce qui concerne la fixation du plafond légal de densité. M. Canacos a déclaré que son groupe se désintéressait de ce débat et qu'il laisserait au reste de l'Assemblée le soin de s'en occuper. C'est là une attitude ou d'hypocrite ou, au contraire, de Ponce-Pilate, alors que la fixation d'un plafond légal de densité aura certaines conséquences.

Si le groupe communiste ne veut pas prendre parti sur ce sujet, cela signifie qu'il préfère que les autres assument les responsabilités, qu'il répercutera ses discours dans l'opinion publique, mais que ce sont nos votes qui régleront la situation. L'Assemblée appréciera comme il convient l'attitude d'un groupe qui refuse de prendre ses responsabilités. (Applaudissements sur de nombreux bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Monsieur Canacos, votre amendement tend à créer une taxe sur le prix de vente des locaux à usage d'habitation, mais sans en fixer le taux. Vous nous aviez habitués à davantage de précision.

Il est d'ailleurs dommage, pour la cohérence de votre texte, que vous envisagiez simplement de taxer les locaux à usage d'habitation, alors que très souvent votre agressivité se porte au moins autant sur les immeubles de bureaux. Il est également grave que votre taxe frappe la vente et oublie la location. Cela dénote une certaine imprécision de votre part.

Cette taxe risquerait de créer une grande confusion dans un régime fiscal que le Gouvernement souhaite maintenir, au moins dans ses grandes lignes, et qui, depuis douze ans, soumet les opérations de construction au droit commun fiscal. Dans ces conditions, le Gouvernement estime que l'adoption de votre amendement n'est pas souhaitable et il demande à l'Assemblée de le rejeter.

M. Henry Canacos. Je demande la parole.

M. le président. Monsieur Canacos, je veux bien, puisque vous me demandez la parole, vous accorder un droit de réponse, bien que je n'y sois pas obligé, mais je vous prie d'être bref. En effet, l'Assemblée doit examiner plus de cinq cents amendements.

M. Henry Canacos. Monsieur le président, j'ai déjà soutenu mon amendement. Je veux seulement répondre aux deux affirmations de M. le ministre de l'équipement.

D'abord, je rappelle à M. le ministre que cet amendement ne fixe pas le taux de la taxe parce qu'il est un amendement de principe, comme l'est le premier article du projet de loi que vous avez déposé, qui ne règle pas tout non plus. Il est bien évident que si l'Assemblée adoptait l'amendement n° 1, d'autres amendements seraient présentés qui le compléteraient.

Ensuite, je relève deux inexactitudes, aussi bien dans l'avis de M. Fanton que dans le vôtre, monsieur le ministre.

En premier lieu, la taxe que je propose ne frapperait pas l'accession à la propriété.

M. André Fanton, rapporteur. Mais si !

M. Henry Canacos. Non, monsieur Fanton, car, à ma connaissance, l'accession à la propriété est également aidée par l'Etat. A ce sujet, j'ai mené une enquête sur les conséquences de la disposition contenue dans mon amendement et je peux vous citer l'exemple de la commune que j'administre : Sarcelles, où se réalisent des accessions à la propriété, non de haut standing, mais d'un certain standing, autour du centre commercial des Flanades, par exemple ; des cadres, des ingénieurs, et même quelques chefs de moyennes entreprises y acquièrent en effet des logements.

M. le président. Monsieur Canacos, je vous en prie, n'abusez pas de la gentillesse de la présidence.

M. Henry Canacos. Je termine, monsieur le président.

Or aucun de ces logements, à Sarcelles, ne sera frappé par cette taxe, qui vise donc bien les logements de haut standing. Je suis d'ailleurs prêt à démontrer ce que représentent ces 20 p. 100 au-delà du prix maximum des logements bénéficiant de l'aide de l'Etat, puisque M. le rapporteur ne semble pas comprendre.

Enfin, M. Fanton sort, me semble-t-il, de son rôle de rapporteur quand il reproche au groupe communiste de ne pas prendre position sur le taux de votre taxe qui, nous le réaffirmons très haut, ne jugulera pas la spéculation foncière, mais au contraire l'accélénera.

Nous sommes logiques avec nous-mêmes : nous désapprouvons l'institution de cette taxe ; pourquoi en établirions-nous le taux avec vous ? C'est vous qui voulez la taxe ; fixez-en vous-mêmes le taux !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1. Je suis saisi par le groupe communiste d'une demande de scrutin public.

Le scrutin va être annoncé dans l'ensemble du Palais.

M. le président. Je prie Mmes et MM. les députés de bien vouloir regagner leur place.

Le scrutin est ouvert.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants.....	475
Nombre de suffrages exprimés.....	366
Majorité absolue.....	184
Pour l'adoption.....	74
Contre	292

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

A la demande du Gouvernement, la suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 3 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi, n° 1588, portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière (rapport n° 1828 de M. Fanton au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République) ;

Suite de la discussion du projet de loi, n° 1881, portant réforme de l'urbanisme (rapport n° 1893 de M. Marc Masson au nom de la commission de la production et des échanges).

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,
JACQUES RAYMOND TEMIN.

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL

DE LA

1^{re} Séance du Jeudi 9 Octobre 1975.

SCRUTIN (N° 231)

Sur l'amendement n° 1 de M. Canacos avant l'article 1^{er} du projet de loi portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière. (Institution d'une taxe sur le prix de vente des logements excédant de 20 p. 100 le prix maximum des logements aidés par l'Etat.)

Nombre des votants..... 475
 Nombre des suffrages exprimés..... 346
 Majorité absolue..... 184

Pour l'adoption..... 74
 Contre 272

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Ont voté pour (1) :

MM.
 Andrieux
 (Pas-de-Calais).
 Ansart.
 Arraut.
 Baillot.
 Ballanger.
 Balmigère.
 Barbet.
 Bardol.
 Barel.
 Barthe.
 Berthelot.
 Billoux (François).
 Bordu.
 Bustin.
 Canacos.
 Carlier.
 Cermolaece.
 Chambaz.
 Mme Chonavel.
 Combrisson.
 Mme Conatans.
 Dalbera.
 Depietri.

Ducoloné.
 Dupuy.
 Duroméa.
 Dutard.
 Eloy.
 Fajon.
 Fiszbín.
 Frelaut.
 Garcin.
 Giovannini.
 Gosnal.
 Gouhier.
 Hage.
 Houël.
 Ibéné.
 Jans.
 Jourdan.
 Juquin.
 Kalinsky.
 Lamps.
 Laurent (Paul).
 Lazzarino.
 Légrand.
 Le Meur.
 Lemoine.

Leroy.
 L'Huillier.
 Lucas.
 Maisonnat.
 Marchais.
 Maton.
 Millet.
 Montdargent.
 Mme Moreau.
 Nilles.
 Odru.
 Porelli.
 Pranchère.
 Ralite.
 Renard.
 Rieubon.
 Rigout.
 Roger.
 Roucaute.
 Ruffe.
 Schwartz (Gilbert).
 Tourné.
 Villa.
 Villon.
 Vizet.
 Weber (Claude).

Ont voté contre (1) :

MM.
 Allières (d').
 Alloncle.
 Anthonlox.
 Autonne.
 Aubert.
 Audinot.
 Authier.
 Larberot.
 Bas (Pierre).

Baudla.
 Baudouin.
 Baumel.
 Beauguette (André).
 Bécam.
 Belcour.
 Bénard (François).
 Bénard (Mario).
 Bennetot (de).

Bénuville (de).
 Bérard.
 Keraud.
 Jerger.
 Bernard-Reymond.
 Bettencourt.
 Beucler.
 Bichat.
 Bignon (Albert).

Billotte.
 Blisson (Robert).
 Bizet.
 Blanc (Jacques).
 Biary.
 Blas.
 Bolnwillera.
 Boisé.
 Bolo.
 Bonhomme.
 Boscher.
 Boudet.
 Boudon.
 Boulín.
 Bourdellès.
 Bourgeois.
 Bourson.
 Bouvard.
 Boyer.
 Brailon.
 Braun (Gérard).
 Brial.
 Briane (Jean).
 Brillouet.
 Brocard (Jean).
 Brochard.
 Broglie (de).
 Brugerolle.
 Bruu.
 Buffet.
 Burckel.
 Buron.
 Cabanel.
 Caill (Antoine).
 Caillaud.
 Caille (René).
 Caro.
 Cattin-Bazin.
 Caurier.
 Cerneau.
 Ceyrac.
 Chaban-Delmas.
 Chabrol.
 Chalandon.
 Chamant.
 Chambon.
 Chassagne.
 Chasseguet.
 Chaumont.
 Chauvet.
 Chazalon.
 Chinaud.
 Claudius-Petit.
 Colmat.
 Cornet.
 Cornette (Maurice).
 Corréze.
 Couderc.
 Coulais.
 Cousté.
 Couve de Murville.
 Crenn.
 Crespin.
 Cressard.
 Daillet.

Damamme.
 Damette.
 Darnis.
 Dassault.
 Debré.
 Degraeve.
 Delaneau.
 Delatre.
 Delhalle.
 Deliaune.
 Delong (Jacques).
 Deniau (Xavier).
 Denis (Bertrand).
 Deprez.
 Desanlis.
 Dhinnin.
 Dominati.
 Donnez.
 Doussez.
 Drapier.
 Dronne.
 Dugoujon.
 Duhamel.
 Durand.
 Brocard (Jean).
 Du villard.
 Ehm (Albert).
 Falala.
 Fanton.
 Favre (Jean).
 Feil (René).
 Florpooy.
 Fontaine.
 Forens.
 Fossé.
 Fouchier.
 Fourneyron.
 Foyer.
 Frédéric-Dupont.
 Mme Fritsch.
 Gabriel.
 Gabriel.
 Gagnaire.
 Ganlier.
 Gastines (de).
 Gausin.
 Gerbet.
 Glinoux.
 Girard.
 Gissinger.
 Glon (André).
 Godefroy.
 Godon.
 Goulet (Daniel).
 Graziani.
 Grimaud.
 Grussenmeyer.
 Guéna.
 Guermeur.
 Guichard.
 Guillermin.
 Guillod.
 Hamel.
 Hamelin (Jean).
 Hamelin (Xavier).

Harcourt (d').
 Hardy.
 Hausherr.
 Mme Hautecloque
 (de).
 Hersant.
 Herzog.
 Hoffer.
 Honnet.
 Icart.
 Inchauspé.
 Jacquet (Michel).
 Joanne.
 Joxe (Louis).
 Julia.
 Kasperelt.
 Kédinger.
 Kervéguen (de).
 Kiffer.
 Krieg.
 Labbé.
 Lacagne.
 La Combe.
 Lafay.
 Laudrin.
 Lauriol.
 Le Cabellec.
 Le Douarec.
 Legendre (Jacques).
 Lejeune (Max).
 Lemaire.
 Lepercq.
 Le Theule.
 Ligot.
 Limouzy.
 Liogier.
 Macquet.
 Magaud.
 Malène (de la).
 Kalouin.
 Marcus.
 Marette.
 Marie.
 Martin.
 Masson (Marc).
 Massoubre.
 Mathieu (Gilbert).
 Mauger.
 Maujouis du Gasset.
 Mayoud.
 Médecin.
 Méhaignerie.
 Mesmin.
 Messmer.
 Métayer.
 Meunier.
 Mme Missoffe
 (Hélène).
 Montagne.
 Montesquou (de).
 Morellon.
 Mourof.
 Muller.
 Narquin.
 Nealer.

Neuwirth.	Ribadeau Dumas.	Sourdille.	Huyghues des Etages.	Longuequeu.	Planeix.
Noal.	Ribes.	Soustelle.	Josselin.	Loo.	Poperen.
Nungesser.	Rivière (René).	Sprauer.	Joxe (Pierre).	Madrelle.	Raymond.
Offroy.	Richard.	Mme Stephan.	Labarrère.	Masquère.	Saint-Paul.
Ollivro.	Richomme.	Sudreau.	Laborde.	Masse.	Sainte-Marie
Omar Farah Htireh.	Rickert.	Terrenoire.	Lagorce (Pierre).	Massot.	Sauvaigo.
Palewski.	Riquin.	Tiberi.	Larue.	Mauroy.	Sauzède.
Papet.	Rivière (Paul).	Tissandier.	Laurent (André).	Mermaz.	Savary.
Papon (Maurice).	Rivière (Paul).	Torre.	Laurisergues.	Mexandeau.	Sénès.
Fartrat.	Rocca Serra (de).	Turco.	Lavielle.	Michel (Claude).	Spénale.
Peretti.	Robel.	Valbrun.	Lebon.	Michel (Henri).	Mme Thome-Pate-
Petit.	Rolland.	Valenet.	Leenhardt.	Mitterrand.	nôtre.
Pianta.	Roux.	Valleix.	Le Foll.	Naveau.	Vacant.
Picquot.	Rufenacht.	Vauclair.	Legendre (Maurice).	Notebart.	Ver.
Pinte.	Sablé.	Verpillière (de la).	Le Pensec.	Philibert.	Vivien (Alain).
Piot.	Sallé (Louis).	Vitter.	Le Sénéchal.	Pignion (Luclen).	Zuccarelli.
Plantier.	Schloesing.	Vivien (Robert-André).		Pimont.	
Pons.	Schnebelen.	Voilquin.			
Poulpiquet (de).	Schvartz (Julien).	Voisin.			
Préaumont (de).	Seitlinger.	Wagner.			
Pujot.	Sérvan-Schreiber.	Weinman.			
Quentier.	Simon (Edouard).	Weisenhorn.			
Radius.	Simon (Jean-Claude).	Zeller.			
Raynal.	Simon-Lorière.				
Reithoré.					

Se sont abstenus volontairement (1) :

MM.	Brugnon.	Desmulliez.
Abadie.	Capdeville.	Dubedout.
Alduy.	Carpentier.	Duffaut.
Alfonsi.	Césaire.	Duraffour (Paul).
Allainmat.	Chandernagor.	Duroure.
Andrieu	Charles (Pierre).	Fabre (Robert).
(Haute-Garonne).	Chauvel (Christian).	Faure (Gilbert).
Antagnac.	Chevènement.	Faure (Maurice).
Aumont.	Clérambeaux.	Fillioud.
Bastide.	Commenay.	Forni.
Bayou.	Cornette (Arthur).	Franceschl.
Beck.	Cornut-Gentille.	Frêche.
Benoist.	Cot (Jean-Pierre).	Gaillard.
Bernard.	Crépeau.	Gau.
Berthouin.	Darinot.	Gaudin.
Besson.	Darras.	Gayraud.
Billoux (André).	Defferre.	Gravelle.
Blanc (Maurice).	Defelis.	Guerlin.
Bonnet (Alain).	Delorme.	Haesebroeck.
Boulay.	Denvers.	Hoiteer.
Boulloche.	Deschamps.	Huguet.

N'ont pas pris part au vote :

MM.	Delehedde.	Mathieu (Serge).
Bégault.	Hunault.	Mohamed.
Mme Crépin (Alette).	Jalton.	Pidjol.
Dahalani.	Le Tac.	Sanford.

Excusé ou absent par congé :

(Application de l'article 162, alinéas 2 et 3, du règlement.)

M. Weber (Pierre).

N'ont pas pris part au vote :

M. Edgar Faure, président de l'Assemblée nationale, et M. Charles Bignon, qui présidait la séance.

A délégué son droit de vote :

(Application de l'ordonnance n° 58-1066 du 7 novembre 1958.)

M. Bénard (Mario) à M. Labbé.

(1) Se reporter à la liste ci-après des députés ayant délégué leur vote.